السعودية لتمويل المساكن
SAUDI HOME LOANS

نشـــرة إصـــدار الشركـــة السعودية لتمويل المساكن

شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤١٩٣٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/١/١م) وقرار وزير التجارة رقم (٣/١٩ق) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م) وترخيص البنك المركزي السعودي رقم (٤/ع ش/٢٠١٤٠٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٢/٢٧م) وترخيص وزارة الاستثمار رقم (١٠١٠٣٠٠٧٢٤٢٥٠) وتاريخ ١٤٣٠/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/١٦م).

طرح ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي يمثل ٣٠٪ من رأس مال الشركة السعودية لتمويل المساكن وذلك من خلال الاكتتاب العام بسعر طرح قدره عشرون (٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح (٣) أيام من ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م) إلى تاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م)

الشركة السعودية لتمويل المساكن (ويشار إليها فيما بعد «**الشركة**» أو «**المُصدر**») هي شركة سعودية مساهمة مقفلة تأسست بموجب قرار وزير التجارة رقم (٣/١٩ق) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م)، ومقيدة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤١٩٣٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/١/١م) بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، كما أن الشركة مرخصة من البنك المركزي السعودي لممارسة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية برقم (٤/ع ش/٢٠١٤٠٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٢/٢٧م) وترخيص وزارة الاستثمار رقم (١٠١٠٣٠٠٧٢٤٢٥٠) وتاريخ ١٤٣٠/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/١٦م)، وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٢٧٠٧٢، المربع، طريق الملك عبدالعزيز، الرياض ١١٤١٧، المملكة العربية السعودية وبلغ رأس مال الشركة الحالي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مقسم إلى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهم اسمي متساوية القيمة، قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية نقدية.

في تاريخ ١٤٢٨/١٢/١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م) تأسست الشركة كشركة سعودية مساهمة مقفلة برأس مال بلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليارين ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم نقدي قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية. وحيث أن رأس مال الشركة المدفوع بلغ (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ثمانمائة مليون ريال سعودي، فظلت قيمة الأسهم المكتتب فيها غير مدفوعة القيمة بمبلغ (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ومائتي مليون ريال سعودي. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/١٠م) وافق البنك المركزي السعودي استنادًا على المادة الخامسة والعشرين من نظام مراقبة شركات التمويل على طلب تعديل رأس مال الشركة لسداد المتبقي من رأس المال غير المدفوع من خلال تحويل (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال ليصبح رأس مال الشركة (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مدفوع بالكامل، وإلغاء الأسهم الغير مدفوعة بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال.

يبلغ رأس مال الشركة كما في تاريخ هذه النشرة (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مقسم إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

يتمثل الطرح العام الأولي للأسهم («**الطرح**») في طرح (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون سهم عادي (يشار إليها بـ «**أسهم الطرح**»، ولكل منها بـ «**سهم الطرح**») بسعر طرح يبلغ عشرين (٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد («**سعر الطرح**»)، وبقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل. وستمثل الأسهم المطروحة ما نسبته (٣٠٪) ثلاثين بالمائة من رأس مال الشركة بعد انتهاء عملية الطرح. للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة («**المساهم**») حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («**الجمعية العامة**») والتصويت فيها، ولن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية. وتستحق أسهم الطرح نصيبها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه («**النشرة**») والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (٧) «**سياسة توزيع الأرباح**»).

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ): الفئات/الجهات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن الهيئة (ويشار إليها بـ «**تعليمات بناء سجل الأوامر**») (ويشار إلى تلك الفئات مجتمعة بـ «**الفئات المشاركة**» ويشار إلى كل منها بـ «**الفئة المشاركة**») (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١) «**التعريفات والمصطلحات**»). ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للفئات المشاركة فعلياً في عملية بناء سجل الأوامر (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون سهم عادي تمثل ١٠٠٪ مائة بالمائة من إجمالي عدد الأسهم المطروحة. ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب الأفراد، حيث يحق لمدير الاكتتاب (المعرف في القسم (١) «**التعريفات والمصطلحات**») في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للجهات المشاركة إلى (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة وعشرين مليون سهم عادي جديد تمثل ٩٠٪ تسعون بالمائة من إجمالي أسهم الطرح.

الشريحة (ب) المكتتبين الأفراد: وتضم هذه الفئة الأفراد من الأشخاص الطبيعيين الذين يحملون الجنسية السعودية، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وكذلك الأشخاص الطبيعيين من الجنسيات الخليجية وأي شخص طبيعي يملك حساباً استثمارياً لدى شخص مرخص له. (ويشار إليهم مجتمعين بـ «**المكتتبين الأفراد**» وبصيغة المفرد بـ «**المكتتب الفرد**» ويشكلون مع الفئات المشاركة «**المكتتبين**»)، ولا يجوز لأي شخص الاكتتاب باسم مطلقته، وإذا ثبت وقوع مثل هذا الفعل سيتم تطبيق الإجراءات القانونية ضد هذا الشخص. وفي حالة تقديم طلبي اكتتاب، يعتبر الطلب الثاني لاغياً ولا ينظر إلا للاكتتاب الأول فقط. وسوف تُخصص للمكتتبين الأفراد (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين سهم عادي كحد أقصى تمثل عشرة بالمائة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم المكتتب بها من قبلهم.

يمتلك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «**المساهمين الحاليين**») جميع أسهم الشركة قبل الطرح، و سيتم بيع أسهم الطرح من قبل جميع المساهمين بالتساوي و يشار إليهم بـ «**المساهمين البائعين**». وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون الحاليون مجتمعون ما نسبته (٧٠٪) سبعون بالمائة من أسهم الشركة وبالتالي سيحتفظون بحصة مسيطرة في الشركة. وسوف يحصل المساهمون الحاليون على إجمالي متحصلات الطرح وفقاً لنسبة كل منهم في أسهم الطرح - بعد خصم مصاريف الطرح - («**صافي متحصلات الطرح**»). وبالتالي لن تحصل الشركة على أي مبلغ من صافي متحصلات الطرح (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (٨) («**استخدام متحصلات الطرح**»)). وقد تم التعهد بتغطية الطرح بالكامل من قبل متعهد التغطية (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١٣) («**التعهد بالتغطية**»)). علماً بأنه يحظر على كبار المساهمين التصرف في أسهمهم لفترة ستة (٦) أشهر («**فترة الحظر**») تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية السعودية («**تداول**» أو «**السوق**»).

علماً بأن كبار المساهمين في الشركة والذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهمها هم: البنك العربي (نسبة ملكيته (٤٠٪) قبل الطرح) وشركة دار الأركان للتطوير العقاري (نسبة ملكيتها (١٥٪) قبل الطرح) وشركة مملكة التقسيط للتجارة (نسبة ملكيتها (٩٪) قبل الطرح) ويوسف بن عبدالله الشلاش (نسبة ملكيته (٨٪) قبل الطرح) وهذلول بن صالح الهذلول (نسبة ملكيته (٦٪) وطارق بن محمد الجارالله (نسبة ملكيته (٦٪) قبل الطرح) وعبداللطيف بن عبدالله الشلاش (نسبة ملكيته (٥٪) قبل الطرح) ومؤسسة التمويل الدولية (نسبة ملكيتها (٥٪) قبل الطرح) (فضلاً راجع قسم «**كبار المساهمين وأسهمهم ونسب تملكهم قبل وبعد الاكتتاب**» في قسم «**ملخص الطرح**» من هذه النشرة).

تبدأ فترة الاكتتاب في يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م)، وتستمر لمدة (٣) أيام شاملةً يوم الإغلاق، أي حتى نهاية يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م) («فترة الطرح»). ويمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح من قبل المكتتبين الأفراد لدى أي من فروع الجهات المستلمة («الجهات المستلمة») المدرجة أسماؤها في الصفحة (ك) خلال فترة الطرح (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١٧) («المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»)). ويمكن للجهات المشاركة تسجيل طلباتهم في أسهم الطرح لدى مدير الاكتتاب خلال عملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتتبين الأفراد، والاكتتاب في أسهم الطرح خلال فترة الطرح على المكتتبين الأفراد. يمكن للمكتتبين الأفراد الذين يكتتبون في أسهم الطرح، التقدم بطلب الاكتتاب في عشرة (١٠) أسهم كحد أدنى، علماً بأن الحد الأقصى لكل مكتتب هو (٢٥٠,٠٠٠) مائتان وخمسون ألف سهم، وأن الحد الأدنى للتخصيص هو (١٠) عشرة أسهم لكل مكتتب فرد. وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة طلب كل مكتتب فرد إلى إجمالي عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد (٣٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف مكتتب فرد لا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص، وسيتم التخصيص وفقاً لما تحدده الشركة والمستشار المالي. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة ذات العلاقة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م). ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٦م). (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» في الصفحة (ص) والقسم (١٧) («المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»)).

لم يسبق إدراج أو تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة بطلب لدى الهيئة لتسجيل الأسهم وطرحها، كما تقدمت بطلب لإدراج أسهمها إلى السوق المالية السعودية (ويشار إليها فيما بعد بـ«**السوق**» أو «**تداول**»). وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة والحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح، بما في ذلك هذه النشرة. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم واستيفاء جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة ((للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة «**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**» في الصفحة (ص)). وسوف يسمح لمواطني المملكة والمقيمين فيها الذين يحملون إقامة نظامية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وللشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية بالتداول في الأسهم بعد إدراجها وبدء تداولها في السوق. وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل التداول في الأسهم حسب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة (المعرفة في القسم (١) «**التعريفات والمصطلحات**»)، كما يحق للأفراد غير السعوديين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «**المستثمرين الأجانب**» ومنفردين بـ «**المستثمر الأجنبي**») الاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق الدخول في اتفاقيات مبادلة (SWAP Agreements) مع أشخاص مرخص لهم من قبل الهيئة (ويشار إليهم بـ «**الأشخاص المرخص لهم**») لشراء الأسهم المدرجة في السوق والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب. وبموجب اتفاقيات المبادلة، سوف يتم تسجيل الأشخاص المرخص لهم كمالكين نظاميين لتلك الأسهم.

ينطوي الاكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمور غير مؤكدة. وللاطلاع على بعض العوامل التي ينبغي دراستها بعناية قبل اتخاذ القرار بالاكتتاب في أسهم الطرح، الرجاء مراجعة قسم («**إشعار هام**») في الصفحة (ج) والقسم (٢) («**عوامل المخاطرة**»).

المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية ومدير الاكتتاب

الرياض المالية
riyad capital

الجهات المستلمة

بنك الرياض
riyad bank

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

العربي
anb

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قُدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «**الهيئة**») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحتين (و) و(ز) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه. ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٩م)

السعودية لتمويل المساكن
SAUDI HOME LOANS

السعودية لتمويل المساكن

إشعار هام

تحتوي هذه النشرة على معلومات مفصلة تتعلق بالشركة وأسهم الطرح، وعند التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح، سوف يعامل المستثمرون من الجهات المشاركة والمستثمرين الأفراد على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة (www.saudihomeloans.com) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لتداول (www.saudiexchange.sa) أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.riyadcapital.com/ar).

وقد قامت الشركة بتعيين شركة الرياض المالية كمستشار مالي لعملية الطرح (ويشار إليه فيما بعد بـ «**المستشار المالي**») ومديراً للاكتتاب (ويشار إليه فيما بعد بـ «**مدير الاكتتاب**») ومدير سجل اكتتاب المؤسسات (ويشار إليه فيما بعد بـ «**مدير سجل الاكتتاب**») ومتعهداً لتغطية الطرح (ويشار إليه فيما بعد بـ «**متعهد التغطية**») فيما يتعلق بأسهم الطرح الموضحة في هذه النشرة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات «**قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة**» الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحتين (و) و (ز)، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه النشرة إلى جعل أية إفادة واردة فيها مضللة.

ومع أن الشركة أجرت جميع الدراسات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة المتعلقة بالقطاع والسوق التي تعمل فيها الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية. ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو المستشار المالي أو أي من مستشاري الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحتين (ط) و (ي) من هذه النشرة (ويشار إليهم جميعاً مع المستشار المالي بـ «**المستشارون**») أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالأسواق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أيٍ من المستشارين، وبالتالي لا يمكن تقديم أي تأكيد أو ضمان بشأن دقة أي من هذه المعلومات أو اكتمالها.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغير. وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)). ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفهية أو خطية متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو الجهات المستلمة أو أي من المستشارين، للمشاركة بالاكتتاب في أسهم الطرح. وتُعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة وتم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح. ويتحمل كل مستلم لهذه النشرة أو مطلع عليها – من أي مصدر معتمد لها – قبل اتخاذ قراره بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من هيئة السوق المالية بخصوص الطرح لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به، بما في ذلك مزايا ومخاطر الاستثمار في أسهم الطرح، إذ أن الاستثمار في أسهم الطرح قد يكون مناسباً لبعض المستثمرين وغير مناسب للبعض الآخر. ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار ورؤية طرف آخر من عدمه كأساس لفحصهم للفرصة الاستثمارية والظروف الخاصة لمثل هذا المستثمر.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة، وتشمل هذه الشريحة مجموعة من الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتاب الأولية الصادرة عن هيئة السوق المالية ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الاعتبارية (لمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١) («**التعريفات والمصطلحات**»)).

الشريحة (ب): المكتتبين الأفراد، وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما

يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق له فتح حساب استثماري، ويعد لاغيًا اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، واذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق هذا الشخص. وفي حال تم الاكتتاب مرتين يعتبر الاكتتاب الثاني لاغيًا ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار.

ويُحظر بتاتًا توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة العربية السعودية باستثناء فئة المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/أو المستثمرين الأجانب من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك، ويتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالاكتتاب وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

معلومات عن القطاع والسوق

تم تقديم المعلومات المتعلقة بقطاع التمويل العقاري الذي تعمل فيه الشركة والواردة في هذه النشرة من قبل مستشار أبحاث السوق والقطاع «**مستشار دراسة السوق والقطاع**» وهي شركة البصائر العربية لخدمات التسويق المحدودة (فورسايت).

وتجدر الإشارة إلى أن شركة البصائر العربية لخدمات التسويق المحدودة هي شركة متخصصة في أعمال الإحصاءات والمعلومات السوقية وتعمل في الشرق الأوسط ولديها شراكات في قطاع السلع الاستهلاكية والخدمات المصرفية والمالية والاتصالات والعقارات وتجارة التجزئة والقطاع الحكومي وغيرها. وتعتقد الشركة أن المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها أو استخراجها من تقرير دراسة السوق الذي أعده مستشار دراسة السوق والقطاع موثوقة بحد ذاتها. إلا أنه لم تقم الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو مستشاروها بالتحقق من صحة تلك المعلومات والبيانات بشكل مستقل وبالتالي لا يمكنهم تقديم أي ضمان بشأن دقتها أو صحتها أو اكتمالها.

وتجدر الإشارة إلى أن مستشار دراسة السوق لا يملك ولا أي من شركاته التابعة أو شركاته الشقيقة أو الشركاء فيه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة، وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استعمال اسمه وشعاره ومعلومات السوق والبيانات المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

المعلومات المالية والإحصائية

أعدت القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية («IFRS») المعدلة من قبل البنك المركزي السعودي (SAMA) والتي تتم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية.

أعدت القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية («IFRS») المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («SOCPA») والتي تتم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية .

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة بناءً على افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المعلنة والمتاحة للعامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد فيما يتعلق بدقة أي من هذه التوقعات أو اكتمالها. وتؤكد الشركة بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات والإفادات الواردة في هذه النشرة «**إفادات مستقبلية**». ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل «**تعتزم**» أو «**تخطط**» أو «**تقدر**» أو «**تعتقد**» أو «**تتوقع**» أو «**يتوقع**» أو «**يمكن**» أو «**من الممكن**» أو «**سيكون**» أو

«**يفترض**» أو «**مُتوقع**» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر الشركة وإدارتها حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي تحققها الشركة عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المذكورة. وتحتوي أقسام أخرى من هذه النشرة على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر أو العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الاختلاف (فضلاً راجع القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة). وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة، أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بصورة جوهرية عن تلك الموصوفة أو المتوقعة أو المقدرة أو المخطط لها في هذه النشرة.

ومراعاةً لمتطلبات «**قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة**»، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إذا تبين لها في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار هذه وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي: (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة، أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة؛ أو (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة لظهور معلومات جديدة أو وقوع أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور غير المؤكدة الأخرى، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبنية في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه، فإن على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

التعريفات والمصطلحات

للاطلاع على تفسير بعض العبارات والمصطلحات الواردة في هذه النشرة، يرجى مراجعة القسم رقم ١ («**التعريفات والمصطلحات**») من هذه النشرة.

أحكام معينة

تم تقريب بعض الأرقام والنسب الواردة في هذه النشرة من خلال جبرها لأقرب عدد صحيح، وبالتالي فإن الأرقام المبينة لنفس الفئة المقدمة في جداول مختلفة قد تختلف قليلًا، كما أن الأرقام الإجمالية الواردة في بعض الجداول قد لا تكون حاصل الجمع الحسابي للأرقام التي تسبقها.

دليل الشركة

مجلس إدارة الشركة

جدول ١ : مجلس إدارة الشركة

الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية	الملكية المباشرة (٪)		الملكية غير المباشرة (٪)		تاريخ التعيين*
				قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
الأستاذ/ يوسف عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل / غير تنفيذي	٨,٠٠	٥,٦٠	٠,٥٩	٠,٤٢	٢٨ /٢٠١٩/١١م
الأستاذ/ عبيد بن عبد الله الرشيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٨ /٢٠١٩/١١م
الأستاذ/ عثمان بن خيري بدر	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٩ /٢٠٢١/٠٣م
الأستاذ/ أيهم بن محمد اليوسف	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠١٩/١١/٢٨م
الأستاذ/ عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل / غير تنفيذي	٥,٠٠	٣,٥٠	-	-	٢٠١٩/١١/٢٨م
الأستاذ/ كمال بن أمين خضر	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠١٩/١١/٢٨م
الأستاذ/ زياد نعيم الشعار	عضو مجلس الإدارة	لبناني	غير مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠١٩/١١/٢٨م

الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية	الملكية المباشرة (٪)		الملكية غير المباشرة (٪)		تاريخ التعيين*
				قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
الدكتور/ أحمد بن صالح الدحيلان	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠١٩/١١/٢٨م
الأستاذ/ فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠١٩/١١/٢٨م
سعود بن عبدالعزيز بن جاسم القصير	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠٢١/١١/٢٥م
الأستاذ / أحمد بن عبدالله بن عبدالعزيز آل الشيخ	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل / غير تنفيذي	-	-	-	-	٢٠٢١/١١/٢٥م

المصدر: الشركة

* التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ بداية تعيين أعضاء مجلس الإدارة للدورة الحالية للمجلس. وتوضح السير الذاتية لأعضاء المجلس تاريخ تعيين كل منهم في المجلس أو في أي منصب آخر (للمزيد من المعلومات يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٤ («**السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس**» من هذه النشرة)).

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها

عنوان الشركة

الشركة السعودية لتمويل المساكن
المربع، طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب: ٢٧٠٧٢
الرياض ١١٤١٧
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٢٨ ١٢٢١ ٨٠٠ ٩٦٦+
هاتف: ١٠٢٩ ٧٨٩ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudihomeloans.com
البريد الإلكتروني: Ask@saudihomeloans.com

ممثلو الشركة

بندر سعيد عبدالله الغامدي
الرئيس التنفيذي
الشركة السعودية لتمويل المساكن
المربع، طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب: ٢٧٠٧٢
الرياض ١١٤١٧
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧٦٨٧ ٨٧٤ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ١٠٢٩ ٧٨٩ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudihomeloans.com
البريد الإلكتروني: b.alghamdi@saudihomeloans.com

زياد نعيم عمار الشعار
عضو مجلس إدارة
الشركة السعودية لتمويل المساكن
المربع، طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب: ١٠٢٩٩
الرياض ١١٤٣٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧٦٨٧ ٨٧٤ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ١٠٢٩ ٧٨٩ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudihomeloans.com
البريد الإلكتروني: ziad.elchaar@saudihomeloans.com

أمين سر مجلس الإدارة

عبدالرحمن محمد القعيد
الشركة السعودية لتمويل المساكن
المربع، طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب: ٢٧٠٧٢
الرياض ١١٤١٧
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧٩٠٠ ٨٧٤ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ١٠٢٩ ٧٨٩ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudihomeloans.com
البريد الإلكتروني: a.alquayyid@saudihomeloans.com

سوق الأسهم

مجموعة تداول السعودية (تداول السعودية)
طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧
وحدة رقم: ١٥
الرياض ١٢٢١١ – ٣٣٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ١٩١٩ ٩٢٠٠٠ ٩٦٦+
فاكس: ٩١٣٣ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa
البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

المستشارون

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل الاكتتاب ومتعهد التغطية

شركة الرياض المالية
واحة غرناطة للأعمال ٢٤١٤- حي الشهداء، وحدة رقم ٦٩
٧٢٧٩ الرياض ١٣٢٤١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٨٦٥٦٤٩ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٤٨٦٥٩٠٨ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com
البريد الإلكتروني: projecthome@riyadcapital.com

المستشار القانوني

مكتب محمد أحمد الضبعان للمحاماة والاستشارات القانونية
طريق العروبة، مكاتب رقم ١٠-١١ – مجمع البيوت المكتبية
ص.ب. ٢٤٥٥٥٥
الرياض ١١٣١٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٤٤٨ ٤٨٤ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٦٦١١ ٢٨١ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.aldhabaan-es.com
البريد الإلكتروني: aldhabaan@aldhabaan-es.com

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي

برايس ووترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون
برج المملكة
ص. ب: ٨٢٨٢
الرياض ١١٤٨٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢١١٠٤٠٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٢١١٠٤٠١ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com/middle-east
البريد الإلكتروني: mer_project_home@pwc.com

مستشار دراسة السوق

شركة البصائر العربية لخدمات التسويق المحدودة (فورسايت)
مكتب رقم ٣ و ٤، الطابق الأول، مبنى رقم ١٠ عمائر السيركون
شارع موسى بن النصير، حي السليمانية ص.ب: ١٢٢٤١
الرياض ٦٧٨٠
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٥٠٧٦٢٢ (١١) ٩٦٦+ تحويلة ١٢١
فاكس: ٤٠٨٢٦٢٢ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.4sight-global.com
البريد الإلكتروني: Nisar@4sight-golbal.com

المحاسب القانوني

كي بي ام جي للاستشارات المهنية
واجهة الرياض، طريق المطار
ص.ب ٩٢٨٧٦ الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٥٠٠ ٨٧٤ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٨٦٠٠ ٨٧٤ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa
البريد الإلكتروني: marketingsa@kpmg.com

ملاحظة: أعطى كل من المستشارين المذكورين أعلاه والمحاسب القانوني موافقتهم الكتابية على ذكر أسمائهم وشعاراتهم ونشر إفاداتهم في هذه النشرة بالشكل الوارد فيها، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته تلك حتى تاريخ هذه النشرة، ولا يمتلك أي منهم ولا أي من العاملين لديهم أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجهات المستلمة

بنك الرياض
حي الشهداء
ص.ب ٢٢٦٢٢ الرياض ١١٤١٦
المملكة العربية السعودية
هاتف رقم: ٤٠١٣٠٣٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس رقم: ٤٨٦٥٩٠٩ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com
البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

مصرف الراجحي
شارع العليا
ص.ب ٢٨، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦٠٩٨٨٨٨ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٦٠٩٨٨٨٨ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com
البريد الإلكتروني:contactcenter1@alrajhibank.com

البنك العربي الوطني
شارع الملك فيصل
ص.ب. ٥٦٩٢١، الرياض ١١٥٦٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٠٢٩٠٠٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٤٠٢٧٧٤٧ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.anb.com.sa
البريد الإلكتروني: info@anb.com.sa

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات المتعلقة بالطرح والواردة في هذه النشرة بشكل مفصل. وعليه، فهو لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. ولذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الطرح.

وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم «**إشعار هام**» في الصفحة (ج) والقسم (٢) («**عوامل المخاطرة**») قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح والتي هي موضوع هذه النشرة.

	الملخص
اسم الشركة ووصفها وتأسيسها	الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة سعودية مساهمة مقفلة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤١٩٣٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠١/٠١م) وقرار وزير التجارة رقم (٣١٩ /ق) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ١١/ ٢٠٠٧/١٢م) وترخيص البنك المركزي السعودي رقم ١٤/ع ش/ ٢٠١٤٠٣ وتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٢/٢٧م) وترخيص وزارة الاستثمار رقم (٠١-١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥) وتاريخ ١٤٣٠/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/١٦م) وتنتهي صلاحية السجل التجاري الحالي للشركة في تاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠م) وعنوانها المسجل هو ص.ب ٢٧٠٧٢، الرياض، المربع، طريق الملك عبدالعزيز، ١١٤١٧، المملكة العربية السعودية. في تاريخ ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م) تأسست الشركة كشركة سعودية مساهمة مقفلة برأس مال بلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليارين ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم نقدي قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وحيث أن رأس مال الشركة المدفوع بلغ (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ثمانمائة مليون ريال سعودي، فظلت قيمة الأسهم المكتتب فيها غير مدفوعة القيمة بمبلغ (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ومائتي مليون ريال سعودي. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/١٠م) وافق البنك المركزي السعودي استنادًا على المادة الخامسة والعشرين من نظام مراقبة شركات التمويل على طلب تعديل رأس مال الشركة لسداد المتبقي من رأس المال غير المدفوع من خلال تحويل (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال ليصبح رأس مال الشركة (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مدفوع بالكامل، وإلغاء الأسهم الغير مدفوعة بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال.
أنشطة الشركة	يتمثل النشاط الرئيسي للشركة وفقاً لنظامها الأساس في مزاولة أعمال نشاط التمويل العقاري للأفراد وفقاً لنظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة. وتقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية: • تمويل وشراء المنازل والأراضي السكنية والشقق بالمملكة العربية السعودية • تمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري • تمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية • مسك وإدارة الأصول المفرغة للملاك وللغير على سبيل الضمانات، كما يحق لها بيع وشراء العقارات للأغراض التمويلية التي أنشئت من أجلها الشركة وذلك بما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

الملخص

كبار المساهمين

جدول ٢ : يوضح الجدول الآتي أسماء كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل الطرح وبعده:

المساهمون	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة المئوية[1]	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة المئوية[1]
البنك العربي الوطني	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٨
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٥	١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠,٥
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩	٦,٣٠٠,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٪٦,٣
يوسف بن عبدالله الشلاش	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٥,٦٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٦
هذلول بن صالح الهذلول	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٤,٢
طارق بن محمد الجار الله	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٤,٢
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٣,٥٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٣,٥
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٣,٥٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٣,٥
الإجمالي	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	٩٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٤	٦٥,٨٠٠,٠٠٠	٦٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٦٥,٨

المصدر: الشركة

١. نسب الملكية المذكورة هي أرقام تقريبية.

رأس مال الشركة قبل الطرح	(١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مدفوعة بالكامل وسيبقى كذلك بعد الطرح.
العدد الإجمالي لأسهم الشركة قبل الطرح	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهمًا عاديًا مدفوعة القيمة بالكامل.
القيمة الاسمية للسهم	(١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.

الملخص	
الطرح	سيكون الطرح للاكتتاب العام في أسهم الشركة لعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، بما يمثل (٣٠٪) ثلاثين بالمائة من رأس مال الشركة، بسعر طرح يبلغ عشرين (٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد.
إجمالي عدد أسهم الطرح	ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهماً عادياً مدفوعة القيمة بالكامل.
نسبة أسهم الطرح من رأس مال الشركة	تمثل أسهم الطرح ما نسبته (٣٠٪) ثلاثين بالمائة من رأس مال الشركة.
سعر الطرح	عشرون (٢٠) ريال سعودي لكل سهم من أسهم الطرح.
إجمالي قيمة أسهم الطرح	ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
استخدام متحصلات الطرح	سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة خمسمائة وإثنان وثمانون مليوناً وثمانمائة ألف (٥٨٢,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (بعد خصم مصاريف الطرح المقدرة بحوالي سبعة عشر مليوناً ومئتا ألف (١٧,٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) على المساهمين البائعين على أساس تناسبي بحسب عدد الأسهم التي يمتلكها كل مساهم بائع من أسهم الطرح، ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (٨) («**استخدام متحصلات الطرح**»)).
إجمالي عدد الأسهم المتعهد بتغطيتها	ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
إجمالي المبلغ المتعهد بتغطيته	ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: **الشريحة (أ) الفئات المشاركة:** وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقًا لتعليمات بناء سجل الأوامر ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الاعتبارية (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١) («**التعريفات والمصطلحات**")). **الشريحة (ب) المكتتبين الأفراد:** وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري. ويعد لاغيًا اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق هذا الشخص، وفي حال تم الاكتتاب مرتين يعتبر الاكتتاب الثاني لاغيًا ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار.

الملخص	
إجمالي عدد أسهم الطرح لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
عدد الأسهم المطروحة للفئات المشاركة	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون سهم عادي تمثل (١٠٠٪) مائة بالمائة من إجمالي أسهم الطرح. علمًا بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، وقيام الجهات المشاركة بالاكتتاب بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، يحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للجهات المشاركة إلى (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة وعشرون مليون سهم لتمثل ما نسبته (٩٠٪) تسعون بالمائة من إجمالي أسهم الطرح.
عدد الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد	(٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة مليون سهم عادي كحد أقصى، تمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح.
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
طريقة الاكتتاب للفئات المشاركة	يحق للفئات المشاركة، كما هي معرفة في القسم (١) («**التعريفات والمصطلحات**»)، التقدم بطلب المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر وذلك عن طريق تعبئة استمارة الطلب التي سيوفرها مدير سجل اكتتاب المؤسسات للمستثمرين من الفئات المشاركة أثناء عملية سجل الأوامر، وبعد التخصيص المبدئي سيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بتوفير نماذج الاكتتاب للجهات المشاركة والتي عليها تعبئتها وفقًا للتعليمات المبينة في القسم (١٧) («**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»).
طريقة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	سيتم توفير نماذج الاكتتاب خلال فترة الطرح لدى مدير الاكتتاب وفروع الجهات المستلمة. ويجب تعبئة طلب الاكتتاب وفقًا للتعليمات المبينة في القسم (١٧) («**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»). وبإمكان المكتتبين الأفراد الذين اشتركوا في إحدى الاكتتابات التي جرت مؤخراً الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو خدمات الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها شريطة أن (أ) يكون لدى المكتتب حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات، و (ب) لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمكتتب الفرد منذ اكتتابه في طرح جرى حديثًا.
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأدنى للاكتتاب للجهات المشاركة	(١٠٠,٠٠٠) مائة ألف سهم.
الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	(١٠) عشرة سهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للجهات المشاركة	مليونا (٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	مئتان (٢٠٠) ريال سعودي.

الملخص	
الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأقصى للاكتتاب للجهات المشاركة	(٤,٩٩٩,٩٩٩) أربعة مليون وتسعمائة وتسعة وتسعون ألف وتسع مائة وتسع وتسعون سهم طرح، وبالنسبة للصناديق العامة فقط، بما لا يتجاوز الحد الأقصى لكل صندوق عام مشارك والذي يتم تحديده وفقًا لتعليمات بناء سجل الأوامر.
الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	(٢٥٠,٠٠٠) مائتان وخمسون ألف سهم طرح.
قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للجهات المشاركة	تسعة وتسعون مليوناً وتسعمئة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمئة وثمانون (٩٩,٩٩٩,٩٨٠) ريال سعودي.
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
طريقة تخصيص أسهم الطرح ورد الفائض لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
تخصيص أسهم الطرح للجهات المشاركة	سيتم التخصيص النهائي لأسهم الطرح للجهات المشاركة عن طريق مدير سجل اكتتاب المؤسسات بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد وفقًا لما يراه المستشار المالي مناسبًا بالتنسيق مع المصدر، ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئيًا للجهات المشاركة (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون سهم تمثل نسبة (١٠٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح. علماً بأنه في حالة وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للجهات المشاركة إلى (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة وعشرون مليون سهم كحد أدنى لتمثل ما نسبته (٩٠٪) من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد	يتوقع أن يتم الانتهاء من تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد في موعد أقصاه ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م)، علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتتب فرد هو (١٠) أسهم والحد الأقصى لكل مكتتب فرد هو (٢٥٠,٠٠٠) مائتان وخمسون ألف سهم، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب فرد إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد (٣٠٠,٠٠٠) ثلاث مئة الف مكتتب فرد، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص والبالغة عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب فرد، وفي هذه الحالة سيتم التخصيص وفقًا لما تقترحه الشركة والمستشار المالي.
رد فائض أموال الاكتتاب	يعاد فائض أموال الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون خصم أي عمولات أو استقطاعات من قبل مدير سجل اكتتاب المؤسسات أو الجهات المستلمة (حسب مقتضى الحال). وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م) ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه ١٤٤٣/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٦م)، (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة «**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**» في الصفحة (ص) والقسم (١٧) («**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»)).
فترة الطرح للأفراد	يبدأ الطرح في يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م) ويستمر لمدة (٣) أيام (لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة «**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**» صفحة (ص)).

الملخص	
الأحقية في الأرباح	يستحق حاملو أسهم الطرح نصيبهم من أي أرباح تعلن عنها الشركة اعتبارًا من تاريخ هذه النشرة (لمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم (٧) («**سياسة توزيع الأرباح**»)).
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تصويت تفضيلية، حيث يعطي كل سهم حامله صوت واحد ويحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها، ويجوز للمساهم تفويض مساهم آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو موظفي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة (لمزيد من المعلومات، فضلًا راجع القسم (١٢-١٥) («**ملخص النظام الأساسي**»)).
القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يخضع كبار المساهمين لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة. وبعد انتهاء فترة الحظر، يحق لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم ولا يستلزم الحصول على موافقة الهيئة المسبقة للتصرف في أسهمهم.
إدراج الأسهم وتداولها	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل أوراقها المالية وطرحها وفقًا لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى السوق (تداول) بطلب إدراج أسهمها وفقًا لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على جميع الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح بعد أن استوفت الشركة جميع المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتداول. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم (لمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة «**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**» في الصفحة (ص)).
عوامل المخاطرة	ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على مخاطر معينة. ويمكن تصنيف هذه المخاطر إلى: (أ) المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة وعملياتها، (ب) المخاطر المرتبطة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية، و(ج) المخاطر المرتبطة بالأسهم. وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم (٢) («**عوامل المخاطرة**») من هذه النشرة، ويجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح.
مصاريف الطرح	سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر تقريبًا بمبلغ سبعة عشر مليوناً ومئتا ألف (١٧,٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسوف يتم خصم هذه التكاليف من متحصلات الطرح، وتشمل أتعاب المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات وأتعاب متعهد التغطية والمستشارين القانونيين ومستشار العناية المهنية اللازمة المالي ومستشار دراسة السوق، إضافة إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة.
متعهد التغطية	واحة غرناطة للأعمال ٢٤١٤- حي الشهداء، وحدة رقم ٦٩ ٧٢٧٩ الرياض ١٣٢٤١ المملكة العربية السعودية هاتف: ٤٨٦٥٦٤٩٩ (١١) ٩٦٦ + فاكس: ٤٨٦٥٩٠٨ (١١) ٩٦٦ + الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com البريد إلكتروني: project.home@riyadcapital.com الرياض المالية riyad capital

ملاحظة: يجب دراسة قسم «**إشعار هام**» في الصفحة (ج) والقسم (٢) («**عوامل المخاطرة**») من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول٣: الجدول الزمني المتوقع للطرح والاكتتاب:

الإجراء	التاريخ
فترة الاكتتاب للجهات المشاركة وعملية بناء سجل الأوامر	تبدأ من يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥م) وحتى نهاية يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢١م)
آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب للجهات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئيًا لكل منهم	يوم الأحد ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م)
فترة الاكتتاب للأفراد	تبدأ من يوم الأحد ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م) وتستمر لمدة (٣) أيام تنتهي بانتهاء يوم الثلاثاء ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م)
آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للجهات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم	يوم الأربعاء ١٤٤٣/٠٨/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣٠م)
آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب وسداد قيمة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	يوم الثلاثاء ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م)
الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح	يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م)
إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)	يوم الأربعاء ١٤٤٣/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٦م)
التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم في السوق	من المتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاء من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية والموقع الإلكتروني لتداول (www.saudiexchange.sa).

ملاحظة: الجدول الزمني والتواريخ المذكورة أعلاه تقريبية. وسوف يُعلن عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات في الصحف المحلية اليومية في المملكة ومن خلال الموقع الإلكتروني لتداول (www.saudiexchange.sa)، والموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.riyadcapital.com/ar). والموقع الإلكتروني للشركة (www.saudihomeloans.com).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب على المجموعتين التاليتين من المستثمرين:

- **فئة (أ) الفئات المشاركة:** وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم (١) («**التعريفات والمصطلحات**») والقسم (١٧) («**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»)).
- **فئة (ب) المكتتبين الأفراد:** وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم (يملك حساب بنكي، ويحق له فتح حساب استثماري، لدى احدى الجهات المستلمة) أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساباً بنكياً، ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى إحدى الجهات المستلمة. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام المعني بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط.

الفئات المشاركة

يمكن للفئات المشاركة الحصول على نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة من مدير سجل اكتتاب المؤسسات أثناء مدة بناء سجل الأوامر، والحصول على نماذج الاكتتاب من مدير سجل اكتتاب المؤسسات بعد التخصيص المبدئي. ويقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات – بعد الحصول على موافقة الهيئة – بعرض أسهم الطرح على الفئات المشاركة وذلك خلال مدة بناء سجل الأوامر فقط. وتبدأ عملية اكتتاب الفئات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقا للشروط والتعليمات المفصلة في نماذج طلب الاكتتاب. ويجب تسليم نموذج طلب اكتتاب موقع إلى مدير سجل اكتتاب المؤسسات، بحيث يمثل نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة اتفاقاً ملزماً بين المساهمين البائعين والفئة المشاركة مقدمة الطلب.

المكتتبون الأفراد

سيتم توفير نماذج طلب اكتتاب الأفراد خلال فترة طرح المكتتبين الأفراد لدى المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمة ويمكن للمكتتبين الأفراد الاكتتاب عن طريق الإنترنت والهاتف المصرفي وأجهزة الصراف الآلي (ATM) التابعة للجهات المستلمة التي تقدم إحدى أو كل هذه الخدمات شريطة:

- أن يكون للمكتتب الفرد حساب بنكي لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
- ألا يكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في آخر طرح.

يجب تعبئة نماذج طلب اكتتاب الأفراد من قبل كل مكتتب فرد وفقاً للتعليمات الواردة في القسم (١٧) («**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**») وعلى كل مكتتب فرد أن يكمل جميع بنود نموذج طلب اكتتاب الأفراد ذات الصلة. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. وفي حال تم تقديم نموذج طلب اكتتاب الأفراد مرتين، يعتبر التقديم الثاني لاغيًا ويتم أخذ التقديم الأول فقط في الاعتبار، ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على نموذج طلب اكتتاب الأفراد أو سحبه بعد أن يتم تقديمه. ويعتبر نموذج طلب اكتتاب الأفراد في حال تسليمه عرضاً ملزماً بين المكتتب ذي العلاقة والمساهمين البائعين.

سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، لحساب المكتتب الفرد الرئيسي لدى الجهة المستلمة التي خصمت قيمة الاكتتاب منه ابتداء، ودون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة، ولن يسمح برد قيمة الاكتتاب نقداً أو إلى حسابات طرف ثالث.

لمزيد من المعلومات عن اكتتاب المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، يرجى مراجعة القسم (١٧) («**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»).

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، إلا أن هذا الملخص لا يشتمل على جميع المعلومات التي قد تهم المستثمرين المحتملين. ولذلك، يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينبغي على الراغبين بالاكتتاب بأسهم الطرح قراءة هذه النشرة بالكامل حيث ينبغي أن يستند أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على دراسة هذه النشرة بالكامل بما في ذلك على وجه خاص قسم («**إشعار هام**») في الصفحة (ج) والقسم (٢) («**عوامل المخاطرة**») قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الطرح. ويكون للتعريفات والاختصارات الواردة في هذه النشرة نفس المعاني المحددة لها في القسم (١) («**التعريفات والمصطلحات**») من هذه النشرة وفي أماكن أخرى غيرها.

نبذة عامة عن الشركة

تاريخ الشركة

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة سعودية مساهمة مقفلة تأسست بموجب قرار وزير التجارة رقم (٣١٩/ق) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م)، ومقيدة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤١٩٣٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠١/٠١م) بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، كما أن الشركة مرخصة من البنك المركزي السعودي لممارسة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية برقم (١٤/ع ش/٢٠١٤٠٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٢/٢٧م) وترخيص وزارة الاستثمار رقم (١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥-٠١) وتاريخ ١٤٣٠/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/١٦م)، وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٢٧٠٧٢، طريق الملك عبدالعزيز، حي الوزارات، الرياض ١١٤١٧، المملكة العربية السعودية ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مقسم إلى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهم اسمي متساوية القيمة، قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية نقدية.

وتعد الشركة أحد أبرز الشركات الرائدة في مجال التمويل العقاري الإسلامي في السوق السعودي، حيث توفر حلول التمويل العقاري لقطاع الأفراد تحت إشراف هيئة رقابة شرعية مكونة من نخبة من الخبراء في مجال التمويل الإسلامي لضمان شرعية المنتجات المقدمة وموافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية.

وسعت الشركة السعودية لتمويل المساكن منذ تأسيسها أن تحتل مركز ريادي بين الشركات الرائدة في ميدان التمويل الإسلامي الموجه لتلبية الاحتياجات السكنية الأساسية للعملاء في السوق السعودي ومساعدتهم على إيجاد الحلول لتمويل مساكنهم مع الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية حيث أن وجود هيئة رقابة شرعية يضمن مطابقة كافة المنتجات والخدمات لأحكام وقواعد الشريعة الإسلامية. وقد استطاعت الشركة السعودية لتمويل المساكن خلال هذه المدة من انطلاقتها أن تحقق قفزة نوعية على مستوى الإنجازات واهتمامها برضى العميل وإثراء تجربته كهدف أسمى تسعى لتحقيقه، حيث حرصت الشركة منذ البداية على تقديم خدماتها بمهنية وجودة عالية وذلك بالسعي الدؤوب لخدمة المواطن والمقيم بما يعود بالنفع على المجتمع والفرد من خلال منتجاتها المتنوعة.

الأنشطة الرئيسة

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مزاولة أعمال نشاط التمويل العقاري للأفراد وفقاً لنظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة. وتقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- تمويل وشراء المنازل والأراضي السكنية والشقق بالمملكة العربية السعودية
- تمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري
- تمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية
- مسك وإدارة الأصول المفرغة للملاك وللغير على سبيل الضمانات، كما يحق لها بيع وشراء العقارات للأغراض التمويلية التي أنشئت من أجلها الشركة وذلك بما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

حققت الشركة صافي أرباح بعد الزكاة وضريبة الدخل (٨٥,٢١) مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٠ مقارنة بـ (٥٤,٦٦) مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩. وبلغت إجمالي إيرادات الشركة في عام ٢٠٢٠ (٣٠٣,٣٤) مليون ريال سعودي مقابل (٣١١,٣٧) مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩. وقد بلغ إجمالي حقوق المساهمين في نهاية عام ٢٠٢٠ (١,٥٨٦,٠٧) مليون ريال سعودي مقابل (١,٥٠٠,٠٩) مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩، كما حققت الشركة صافي أرباح قبل الزكاة وضريبه الدخل (٩٧,٥٨) مليون ريال في عام ٢٠٢٠ مقارنة بعام ٢٠١٩ حيث بلغت (٧٨,٧٣) مليون ريال سعودي.

هيكل الشركة

جدول ٤: يلخص الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الأسهم (ريال سعودي)
البنك العربي الوطني	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٨,٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٪١٠,٥٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٩	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	٪٦,٣٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠
يوسف بن عبدالله الشلاش	٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠	٪٥,٦٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٪٤,٢٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد الجار الله	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٪٤,٢٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة إنماء المدائن	٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٪٢,٨٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠
شركة دعائم الخليج	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	٪١,٤٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠
الجمهور	–	–	–	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الرؤية، والرسالة، والاستراتيجية

الرؤية

المساهمة في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ في رفع نسبة التملك من خلال تمويل المواطنين عبر حلول مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

الرسالة

نسعى لتقديم حلول تمويلية متنوعة تلبي احتياجات كافة شرائح العملاء لامتلاك عقاراتهم بكل يسر وسهولة عبر أحدث التقنيات.

القيم

- **رقمي**: تطوير قنوات تواصل رقمية مع العملاء.
- **سرعة**: تسهيل رحلة العميل بإجراءات ميسرة.
- **نمو**: تحقيق بيئة متطورة ونمو مستدام.

الاستراتيجية

تسعى الشركة السعودية لتمويل المساكن لتكون الشركة الرائدة في مجال التمويل العقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وأن تزيد نسبة عائداتها على وتيرة ثابتة ومتوازنة مما يساهم بترسيخ مكانتها ودورها القيادي في قطاع التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. كما يعود نجاح واستقرار الشركة إلى وجود فريق عمل يمتاز بخبرات واسعة في هذا المجال وإنتاجيته العالية وحرصه على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

وترتكز الأهداف الاستراتيجية للشركة على المبادرات التالية:

- **تعزيز مركزها الريادي في مجال التمويل العقاري**

تهدف الشركة إلى تعزيز مركزها الريادي في مجال التمويل العقاري، وتحديدًا في مجال تمويل الأفراد لتمكنهم من امتلاك السكن الملائم عبر حلول تمويلية متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

- **تطوير حلول تمويلية متنوعة**

تسعى الشركة لتصبح الاختيار الأفضل في تقديم الحلول التمويلية المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية للأفراد من خلال تنوع المنتجات التي تتناسب مع كافة الشرائح المستهدفة.

- **زيادة حجم المحفظة الائتمانية**

تهدف الشركة لزيادة حجم المحفظة التمويلية وزيادة عائدات الأصول من خلال تقديم منتجاتها لأكبر شريحة ممكنة.

- **إيجاد بيئة عمل محفزة**

تحرص الشركة على إنشاء بيئة عمل مثمرة من خلال خلق ثقافة عمل صحية تشجع الموظفين على التعاون ورفع نسبة الإنتاجية والكفاءة في الأداء.

- **استخدام أفضل الممارسات لإدارة المخاطر**

تعمل الشركة على تطوير خطة لإدارة المخاطر بتحليل وتقييم المخاطر المحتملة ووضع الإجراءات لضمان الحد والسيطرة عليها. وكذلك تسعى الشركة لزيادة الشرائح المستهدفة وذلك لتخفيض المخاطر الناتجة من بعض الفئات ولتنويع الفئات في المحفظة التمويلية.

- **إثراء تجربة العميل**

تسعى الشركة لتقديم أفضل الخدمات لعملائها من خلال تحسين إجراءات وآليات العمل. وكذلك تعمل على تطوير الأنظمة التقنية وزيادة انتشار القنوات البيعية حيث يتم استخدام أفضل الممارسات في استغلال قنوات التواصل مع العملاء. كما طورت الشركة خطة للتسويق الجغرافي في المناطق لتغطية أكبر شريحة ممكنة من العملاء المحتملين في السوق السعودي.

- **تحديث الهوية ومواكبة التحول الرقمي**

أجرت الشركة تحديثاً على سمتها التجارية وهويتها البصرية يعكس استراتيجية النمو التي تهدف إلى تمكين المواطنين لتملك عقارتهم عبر حلول تمويلية متنوعة تلبي احتياجات كافة شرائح العملاء بكل يسر وسهولة عبر أحدث التقنيات.

- **تطوير العلاقات مع الجهات الحكومية والخاصة**

حرصا على توسيع إطار العمل تسعى الشركة إلى تطوير العلاقات المشتركة مع الجهات ذات العلاقة ومن أهمها وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية والشركة الوطنية للإسكان وعدد من الجهات الأخرى وذلك للتنويع في المجالات والمنتجات مما يخدم المصالح المشتركة مع كافة الأطراف.

نواحي القوة والميزات التنافسية للشركة

المزايا التنافسية

شركة رائدة في مجال التمويل العقاري

عبر رحلة حافلة بالإنجازات على مدار العقد الماضي تمكنت الشركة السعودية لتمويل المساكن من تعزيز مكانتها كواحدة من أكثر شركات التمويل تميزًا واستقرارًا.

وضع مالي قوي وسعة تمويلية عالية

شهدت الشركة أداء مالي قوي خلال الأعوام السابقة حيث حافظت على هوامش ربح عالية على الرغم من التباطؤ في الأوضاع الاقتصادية العامة مما مكن الشركة من الاستمرار في تنمية أعمالها والاستمرار في الارتقاء بجودة خدماتها التمويلية العقارية، حيث أن أرباح الشركة ارتفعت بمعدل تراكم يعادل ٤٤,٦٪ خلال الثلاث أعوام الماضية من عام ٢٠١٨ إلى عام ٢٠٢٠.

إجراءات سريعة وميسرة

تهدف الشركة بشكل مستمر إلى تحسين وتسريع وزيادة كفاءة الخدمات المقدمة إلى عملائها الحاليين والمحتملين. لذلك فان الشركة بشكل مستمر تعمل على تطوير الأنظمة التقنية وزيادة انتشار القنوات البيعية حيث يتم استخدام أفضل الممارسات في استغلال المنصات الرقمية.

إدارة عليا ذات خبرة واسعة

يتمتع فريق الإدارة العليا لدى الشركة بخبرته العريقة في المجال المصرفي والمالي والتمويل العقاري ولكل عضوٍ منهم سجل يزهو بالإنجازات المتميزة في النواحي المالية والتشغيلية كونهم شغلوا مناصب عليا وقيادية في مختلف البنوك والمصارفً والشركات المالية والقطاعات الحكومية.

الابتكار

يعمل فريق من ذوي الموهبة والخبرة لإثراء المنتجات التي تقدمها الشركة بمجموعة راقية من الخدمات والمنتجات المبتكرة التي قد تفوق تطلعات العملاء والتي تهدف إلى توفير السكن الملائم للعملاء وذلك تماشيا مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ ببناء مجتمع حيوي وبيئة عامرة.

معلومات عن السوق

نظرة عامة على السوق

نظرة عامة على الاقتصاد

منذ انطلاقة رؤية ٢٠٣٠، قامت المملكة العربية السعودية بالعديد من الإجراءات الرامية إلى تنويع الاقتصاد وخفض الاعتماد على النفط. وقد أدت هذه الإصلاحات لزيادة الثقة في الأداء الاقتصادي للمملكة ولتقدم ترتيب المملكة العربية السعودية بنحو ٣٠ مركزا في مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة الأعمال، حيث حلت بالمرتبة ٦٢ بتقييم نهائي يبلغ ٧١,٦ من ١٠٠ (وفقًا لتقرير مجموعة البنك الدولي الخاص بممارسة الأعمال ٢٠٢٠). وتستمر الحكومة في تنفيذ الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية لتحقيق أهداف رؤية عام ٢٠٣٠ بمساعدة عدة أدوات، بما في ذلك تفعيل دور صندوق الاستثمارات العامة (أحد أكبر الصناديق السيادية في العالم) وإطلاق برامج الخصخصة لتوسيع مشاركة القطاع الخاص. وإنه من المتوقع أن تسهم جميع هذه التطورات الاقتصادية والتنظيمية في المزيد من التيسير والذي سينعكس بصورة إيجابية على بيئة الأعمال التجارية في المملكة مما سيوفر فرصًا كبيرة لنمو قطاع التمويل العقاري.

جدول ٥: أهم المؤشرات الرئيسية للاقتصاد الكلي:

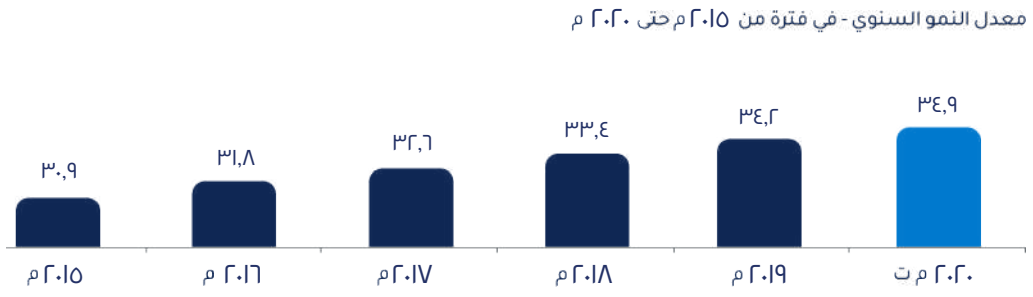
المؤشر	٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحالية (مليار ريال سعودي)	٢,٤٥٤	٢,٤١٩	٢,٥٨٢	٢,٩٤٩	٢,٩٧٤	٢,٦٢٥
نمو الناتج المحلي الإجمالي (معدل النمو السنوي ٪)	(٪١٣,٥)	(٪١,٤)	٪٦,٨	٪١٤,٢	٪٠,٨	(٪١١,٧)
السكان (مليون)	٣٠,٩	٣١,٨	٣٢,٦	٣٣,٤	٣٤,٢	٣٤,٩
الناتج المحلي الإجمالي للفرد (ريال سعودي)	٧٨,٩٨٧	٧٦,٠٨٣	٧٩,١٧٧	٨٨,٢٧١	٨٦,٨٩٢	٧٤,٧٦٣
توازن الميزانية (مليار ريال سعودي)	(٣٨٩)	(٣١١)	(٢٣٨)	(١٧٤)	(١٣٣)	(٢٨٩)
تضخم مؤشر أسعار المستهلك (معدل التغير سنوي ٪)	٪١,٢	٪٢,٠	(٪٠,٨)	٪٢,٥	(٪٢,١)	٪٣,٥
الميزان التجاري (مليار ريال سعودي)	١٦٦,٠	٢٠٩,١	٣٦٩,٢	٦٣٢,٨	٤٥٥,٠	١٧٢,٦

المصدر: وزارة المالية، البنك المركزي السعودي، الهيئة العامة للإحصاء

النمو السكاني

ارتفع إجمالي عدد سكان المملكة العربية السعودية بمعدل سنوي مركب يبلغ ٢,٥٩٪ سنويًا خلال الفترة من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م ليصل إلى ٣٤,٢ مليون نسمة في عام ٢٠١٩م. حيث كان عدد السكان في المملكة العربية السعودية ٣٠,٩ مليون نسمة في عام ٢٠١٥م. ويبين الرسم البياني التالي تعداد السكان التاريخي بين عام ٢٠١٥م إلى عام ٢٠٢٠م:

الشكل ١: عدد سكان المملكة العربية السعودية (بالمليون نسمة):



ت تعني «**تقديري**»

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية

نظرة على قطاع التمويل العقاري

بلغ إجمالي المصارف العاملة بالمملكة العربية السعودية ٢٨ مصرفا تجاريا، منها ١١ مصرفًا محليًا سعوديًا و١٣ فرعًا تمثل بنوكا أجنبية مصرح لها بالعمل داخل المملكة. كما أنه تم منح الترخيص ل ٤ مصارف أجنبية لمزاولة عملياتها داخل المملكة، وذلك حتى نهاية عام ٢٠٢٠م. بالإضافة لذلك فإن ما مجموعه ٣٩ شركة مالية غير مصرفية مصرح لها للعمل داخل المملكة. وتشمل الشركات المالية غير المصرفية شركة واحدة لإعادة التمويل العقاري، وشركة واحدة للتمويلات الصغيرة، وشركة واحدة لتسجيل العقود، و٦ شركات للتمويل العقاري، و٣٠ شركة تقدم تمويلًا غير عقاري. فيما يخص بنية سوق التمويل العقاري السعودي فإنه يحتوي على ٦ شركات للتمويل العقاري إلى جانب ١٤ بنك ومصرف من البنوك والمصارف التجارية والتي توفر مختلف أنواع التمويل العقاري لتشمل المواطنين والوافدين.

نظرة على حجم سوق التمويل العقاري

بلغ إجمالي حجم سوق التمويل العقاري السعودي ما قيمته ٦٠٧ مليار ريال سعودي استنادًا إلى القروض العقارية المستحقة لصالح جميع مقدمي خدمات التمويل العقاري للعام ٢٠٢٠م. وشكلت البنوك والمصارف التجارية أكبر جزء من السوق بحصة سوقية تقارب ٧٠,٥٪. بينما ساهمت شركات التمويل العقاري بنحو ٤٪ في حين مثل صندوق التنمية العقارية النسبة المتبقية ٢٥,٥٪.

جدول ٦: حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية – ٢٠٢٠ م:

المصدر	القروض المدفوعة (مليون ريال سعودي)	الحصة السوقية (٪)
شركات التمويل العقاري	٢٣,٥٢٤	٣,٨٨٪
البنوك والمصارف التجارية	٤٢٨,٤١١	٧٠,٥٨٪
صندوق التنمية العقارية	١٥٥,٠١٨	٢٥,٥٤٪
الإجمالي	٦٠٦,٩٥٣	١٠٠,٠٠٪

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

كما يشير تقسيم السوق حسب نوع التمويل إلى أن قطاع الأفراد قد شكل ما يقرب من ٨١٪ من السوق في حين شكل قطاع الشركات ما نسبته ١٩٪ من القروض المدفوعة في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٧: تقسيم السوق حسب نوع العميل – ٢٠٢٠ م:

شريحة العملاء	القروض المدفوعة (مليون ريال سعودي)	النسبة من الإجمالي (٪)
قطاع الأفراد	٤٩٠,٣٥٦	٪٨٠,٨
قطاع الشركات	١١٦,٩٥٦	٪١٩,٢
الإجمالي	٦٠٦,٩٥٣	٪١٠٠,٠

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية

قائمة الدخل

جدول ٨: قائمة الدخل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
دخل تمويل الإيجار	٣٠٢,٠٥٨	٢٩٨,٥٧٢	٢٩٠,١١٥	١٤٠,٦٦١
رسوم الخدمة	١٠,١٥٦	٨,٧٨٣	٧,٢٩٨	٢,٨٥٧
دخل رسوم التقديم والتقييم	٢,٩٣٢	٤,٠١٤	٥,٢٧٤	٢,٨٩٦
دخل آخر	٢٣٨	-	٦٥٥	٣,٠٦١
إجمالي الدخل التشغيلي	**٣١٥,٣٨٥**	**٣١١,٣٦٩**	**٣٠٣,٣٤٢**	**١٤٩,٤٧٦**
تكاليف التمويل	(١٣١,٧٠٠)	(١٣٧,٢٠١)	(٩٣,١٦٨)	(٣٧,٤٤٨)
المصاريف إدارية وعمومية	(٥٠,٦٩٢)	(٥٦,٣٤١)	(٩٣,٦٨٨)	(٥٠,٦٥١)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٣٢,١٨٩)	(١١,٢٢٤)	(٧,٥٠٠)	١١,٦٢٨
المصاريف البيعية والتسويقية	(٢٥,٠٢٣)	(٢٧,٨٧٨)	(١١,٤١٠)	(٦,٤٧٦)
إجمالي المصاريف التشغيلية	**٢٣٩,٦٠٥**	**٢٣٢,٦٤٣**	**٢٠٥,٧٦٦**	**٨٢,٩٤٧**
صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل	**٧٥,٧٨٠**	**٧٨,٧٢٥**	**٩٧,٥٧٧**	**٦٦,٥٢٩**
الزكاة وضريبة الدخل للسنة الحالية	(١١,٠٤٧)	(١١,٧٢٧)	(١٢,٧٣٥)	(٦,٤٨٦)
زكاة السنوات السابقة	(٢٥,٤٦١)	(١٢,٨٣٢)	-	(٩١٤)
الضريبة المؤجلة	١,٤٥٥	٤٩٥	٢٧٤	(٣٦٩)
إجمالي الزكاة وضريبة الدخل	**(٣٥,٠٥٢)**	**(٢٤,٠٦٤)**	**(١٢,٤٦١)**	**(٧,٧٦٩)**
صافي الدخل	**٤٠,٧٢٨**	**٥٤,٦٦١**	**٨٥,١١٦**	**٥٨,٧٥٩**
كنسبة مئوية من الإيرادات				
إجمالي المصاريف التشغيلية	**٪٧٦,٠**	**٪٧٤,٧**	**٪٦٧,٨**	**٪٥٥,٥**
صافي الدخل	**٪١٢,٩**	**٪١٧,٦**	**٪٢٨,١**	**٪٣٩,٣**

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
مؤشرات الأداء الرئيسية				
متوسط معدل النسبة السنوية	٪٧,١	٪٦,٩	٪٦,٧	٪٦,٦
متوسط تكلفة التمويل	٪٤,٦	٪٤,٩	٪٣,٣	٪٢,٧
العائد الإجمالي	٪٢,٥	٪٢,٠	٪٣,٣	٪٣,٨
قيمة العقود المنشأة (آلاف الريالات السعودية)	٣٧٥,٥٤١	٤٥١,٤٢٣	٤٦٤,٦٩٤	٣٣٧,٦٣٠
عدد العقود المنشأة	٤٩٧	٦٧٣	٦٦٤	٤٧٦
متوسط قيمة العقود المنشأة (آلاف الريالات السعودية)	٧٥٦	٦٧١	٧٠٠	٧٢٣
مبيعات المحفظة (ملايين الريالات السعودية)	–	–	٥٠	٩٢,٨

المصدر: معلومات الإدارة والقوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

قائمة التدفقات النقدية

جدول ٩: قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
الأنشطة التشغيلية				
صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل	٧٥,٧٨٠	٧٨,٧٢٥	٩٧,٥٧٧	٦٦,٥٢٩
تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل إلى صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:				
الاستهلاك والإطفاء	٢,٧٧٨	٥,٣٢٧	٥,٢٠١	٢,٢١٩
إطفاء رسوم الإنشاء المؤجلة	٣,٧٤٦	٤,١٢٨	٣,٩٧٦	١,٨٤٤
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٣٢,١٨٩	١١,٢٢٤	٧,٥٠٠	(١١,٦٢٨)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	١,٦٣٨	١,٨٧٩	١,٨٨٧	٨٤٩
الرسوم المالية لالتزامات الإيجار	-	٥٢٧	٢٣٦	١٩١
صافي (الزيادة) / النقص في الأصول التشغيلية:				
مصاريف مدفوعة مقدمًا وأصول أخرى	(١٥,٢٦٠)	(٢٦,١٦١)	(٦,٨٠٤)	(٥٤٧)
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٣٤	١٣٢	١٣٢	(١٠,٢٠٤)
المدفوعات المقدمة إلى أصحاب الممتلكات	٥,٨٤٥	٣,٥١٩	(٤,٣٨١)	(٥,٥٢٨)
استثمارات في عقد إيجار تمويلي	(٦٥,٠٣٩)	(٦٣,٥٥١)	٣٣,٣٨٠	(٤,٦٧٢)
صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:				
ذمم دائنة	٢٩,١٨٢	١٩,٦٥٥	(٤٢,٤٨٧)	(١,٨٨٩)
المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى	٦٦٦	٢,٥٨٩	٢٢٩	٣,٧٧٤
الإيجارات المسبقة	(٣,٨٢٦)	(٢٨٢)	(٣,٠٩٩)	٤,٩٧٠
صافي النقد من العمليات	٦٧,٨٣٤	٣٧,٧١٠	٩٣,٣٤٧	٥٥,٣٣٩
الزكاة وضريبة الدخل	(٦,٧٥٠)	(٣٢,٩٩٥)	(١٦,٠٦٨)	(١٣,٣٤٩)

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	(٣٦٩)	(١,٢٠٣)	(٢,٠٣١)	(٣٣٠)
رسوم الإنشاء المؤجلة المدفوعة	(١,١١٩)	(١٠٩)	(٢١٢)	(٦٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٥٩,٥٩٦	٣,٤٠٣	٧٥,٠٣٦	٤١,٥٩٩
الأنشطة الاستثمارية				
شراء الممتلكات والمعدات	(٥٥٥)	(١,٦٧٧)	(١,٥٥١)	(٥٥١)
شراء الأصول غير الملموسة	(٦٢٢)	(١,٤٠١)	(٧٦٦)	(١٤٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,١٧٧)	(٣,٠٧٨)	(٢,٣١٧)	(٦٩٨)
الأنشطة التمويلية				
إضافات في تسهيلات تمويل التورق	٢٨٢,٤٧٨	٣٦٥,٤٨٦	٢٣٤,٨٣١	١٠٣,٢٤٤
سداد تسهيلات تمويل التورق	(٢٨٦,٣٤١)	(٣٨٧,٨٠٢)	(٢١٦,٨٧٠)	(١٧٦,٢٤٧)
الجزء الرئيسي من التزام الإيجار المدفوع	-	(٣,٤٥٣)	(٢,٥٥٢)	(٢,٦١٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٣,٨٦٢)	(٢٥,٧٦٨)	١٥,٤٠٩	(٧٥,٦٢٠)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه	٥٤,٥٥٧	(٢٥,٤٤٤)	٨٨,١٢٨	(٣٤,٧١٩)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٥,٠٨٦	٧٩,٦٤٣	٥٤,٢٠٠	١٤٢,٣٢٨
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧٩,٦٤٣	٥٤,٢٠٠	١٤٢,٣٢٨	١٠٧,٦٠٩

المصدر: معلومات الإدارة والقوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

قائمة المركز المالي

جدول ١٠: قائمة المركز المالي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
الأصول				
نقد وما في حكمه	٧٩,٦٤٣	٥٤,٢٠٠	١٤٢,٣٢٨	١٠٧,٦٠٩
مصاريف مدفوعة مقدمًا وأصول أخرى	٣٧,٩٩٩	٦٤,٢٦٣	٦٧,٧٧١	٥٨,٦٦١
مدفوعات مقدمة إلى أصحاب الممتلكات	٥,٩١١	٢,٣٩٣	٦,٧٧٤	١٦,٩٧٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	٨٩٧	٧٦٥	٦٣٣	١,١٨٠
استثمارات	٨٩٣	٨٩٣	٨٩٣	٨٩٣
استثمارات في عقد إيجار تمويلي، بالصافي	٤,١٩٠,٣٢٥	٤,٢٣٨,٤١٦	٤,١٩٩,١٣٩	٤,٢١٦,١٨٠
رسوم الإنشاء المؤجلة	٢٩,٨١٠	٢٥,٧٩٢	٢٢,٠٢٨	٢٠,٢٤٦
عقارات أخرى	٢,٨٣٠	٦,٩٦٣	٨,٦٥٧	١٣,١٢٣
أصول حق الاستخدام	-	٦,٣٠٩	٣,٨٠٦	٢,٦٠١
ممتلكات ومعدات	٤,٠٦٥	٤,٧٦٨	٥,٢٧٢	٤,٦٥٨
الأصول الضريبية المؤجلة	٤,٠٦٩	٤,٥٦٤	٤,٨٣٧	٤,٤٦٨
الأصول غير الملموسة	٣,٥٦٢	٣,١٥٧	٢,٥٠٠	٢,٧٣٥
إجمالي الأصول	**٤,٣٦٠,٠٠٥**	**٤,٤١٢,٤٨٣**	**٤,٤٦٤,٦٣٨**	**٤,٤٤٩,٣٣٢**
الالتزامات وحقوق الملكية				
ذمم دائنة	(٣٠,٩٣٨)	(٥٠,٥٩٣)	(٨,١٠٦)	(٦,٢١٨)
المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى	(٦,٥٠٧)	(٩,٠٩٦)	(٩,٣٢٦)	(١٣,١٠٠)
الإيجارات المسبقة	(٧,٧٧٩)	(٧,٤٩٦)	(٤,٣٩٧)	(٩,٣٦٧)
التزامات عقود الإيجار	-	(٥,٩٣٠)	(٣,٨٤٢)	(١,٣٥٣)

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	(٣٦,٤١٤)	(٢٧,٩٧٨)	(٢٤,٦٤٥)	(١٨,٦٩٦)
تسهيلات تمويل التورق	(٢,٨٢٤,٢٣٨)	(٢,٨٠١,٩٢٣)	(٢,٨١٩,٨٨٤)	(٢,٧٤٦,٨٨١)
التزامات المنافع المحددة للموظفين	(٨,٥٩٠)	(٩,٣٧٧)	(٨,٣٧٢)	(٩,٠٢٦)
إجمالي الالتزامات	(٢,٩١٤,٤٦٦)	(٢,٩١٢,٣٩٣)	(٢,٨٧٨,٥٧١)	(٢,٨٠٤,٦٤٢)
حقوق الملكية				
رأس المال	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٩٢,١٨٢	٩٧,٦٤٩	١٠٦,١٦٠	١١٢,٠٣٦
احتياطي تقويم اكتواري	٤٠٧	٢٩٦	١,١٥٧	١,٠٢٣
أرباح مبقاه	٣٥٢,٩٥٠	٤٠٢,١٤٥	٤٧٨,٧٤٩	٥٣١,٦٣٢
إجمالي حقوق الملكية	**١,٤٤٥,٥٣٩**	**١,٥٠٠,٠٨٩**	**١,٥٨٦,٠٦٦**	**١,٦٤٤,٦٩١**
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	**٤,٣٦٠,٠٠٥**	**٤,٤١٢,٤٨٣**	**٤,٤٦٤,٦٣٨**	**٤,٤٤٩,٣٣٢**
مؤشرات الأداء الرئيسية				
خدمة الدين	٪٤٩,٥	٪٥٠,٦	٪٥١,٥	٪٥٢,٣
القروض إلى القيمة	٪٨٥,٣	٪٨٤,٩	٪٨٢,٦	٪٨٢,٤
الديون إلى الحقوق الملكية	١,٩	١,٩	١,٧	١,٦
العائد على الأصول	٪٠,٩	٪١,٢	٪١,٩	٪١,٣
العائد على حقوق الملكية	٪٢,٨	٪٣,٦	٪٥,٤	٪٣,٦

المصدر: معلومات الإدارة والقوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ملخص عوامل المخاطرة

ينبغي على كل مستثمر محتمل أن يدرس بعناية كافة المعلومات المتضمنة في هذه النشرة، خاصة عوامل المخاطرة المحددة أدناه والمفصلة في القسم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)، قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة.

المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة وأنشطتها

- المخاطر المرتبطة باستراتيجية الشركة.
- المخاطر المرتبطة بالسيولة.
- المخاطر المرتبطة بهوامش الربح.
- المخاطر المرتبطة بالالتزامات المحتملة.
- المخاطر المرتبطة بعمليات بيع محافظ الشركة التمويلية.
- المخاطر المرتبطة بعدم قدرة الشركة في الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وتجديدها.
- المخاطر المرتبطة بكفاية رأس المال.
- المخاطر المرتبطة باستحقاقات الضريبة والزكاة المحتملة.
- المخاطر المرتبطة بزيادة الديون المشكوك في تحصيلها.
- المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات والأمن الإلكتروني (السيبراني).
- المخاطر المرتبطة بخدمات الأطراف الأخرى.
- المخاطر المرتبطة بالتصنيفات الائتمانية.
- المخاطر المرتبطة بالرافعة المالية.
- المخاطر المرتبطة بأنظمة وسياسات وإجراءات المخاطر.
- المخاطر المرتبطة بحدوث فجوة بين استحقاق الموجودات والمطلوبات.
- المخاطر المرتبطة بالتغطية التأمينية.
- المخاطر المرتبطة بالعوامل الموسمية المتعلقة بإيرادات الشركة.
- المخاطر المرتبطة بعدم الالتزام بمتطلبات التوطين.
- المخاطر المرتبطة بسوء سلوك الموظفين وأخطائهم.
- مخاطر الائتمان.
- المخاطر التشغيلية.
- المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل.
- المخاطر المرتبطة بالاعتماد على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين.
- المخاطر المرتبطة بحماية الاسم التجاري وحقوق الملكية الفكرية للشركة.
- المخاطر المرتبطة بقدرة الشركة على الحصول على تمويل مستقبلي.
- المخاطر المرتبطة بارتفاع تكلفة التمويل.
- المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء.
- المخاطر المرتبطة بانخفاض قيمة الأصول المقدمة كضمانات.
- مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد.

المخاطر المرتبطة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

- المخاطر المرتبطة بالتقلبات في السوق العقاري.
- المخاطر المرتبطة بلوائح مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من اللوائح الأخرى ذات العلاقة.
- المخاطر المرتبطة بإجراءات التقاضي.
- المخاطر المرتبطة بسجل ملكية الصكوك.
- المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة قبل حصول الشركة على ترخيص مزاولة نشاط التمويل العقاري من البنك السعودي المركزي.
- المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.
- المخاطر المرتبطة بصعوبة تسييل الاستثمارات العقارية.

- المخاطر المرتبطة بعمليات الشركة التي تتأثر بالمخاطر الاقتصادية في المملكة.
- المخاطر المرتبطة بالمنافسة وحِدّتها.
- المخاطر المرتبطة بالالتزام بنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات وتنظيمات البنك المركزي.
- المخاطر المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء.
- المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية.
- المخاطر المرتبطة بتغيير آلية احتساب الزكاة والدخل.
- المخاطر المرتبطة بفرض الأنظمة واللوائح الجديدة التي تؤثر على تنفيذ الشركة لعملياتها.
- المخاطر المرتبطة بوقوع الكوارث الطبيعية وتفشي الأوبئة.
- المخاطر المرتبطة بالنمو المستقبلي لقطاع التمويل غير المصرفي.

المخاطر المرتبطة بالأسهم المطروحة

- المخاطر المرتبطة بالسوق والتقلب والتذبذب المحتمل في سعر الأسهم.
- المخاطر المرتبطة بنقص الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة.
- المخاطر المرتبطة بنقص الطلب على أسهم الشركة.
- المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح.
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة.
- المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق.
- المخاطر المرتبطة بتوزيع أرباح الأسهم والقيود المفروضة من قبل الممولين على توزيع الأرباح.
- المخاطر المرتبطة بإصدار أسهم جديدة في المستقبل.

جدول المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات ١٥

٢- عوامل المخاطرة ٢٤

٢-١ المخاطر المرتبطة بعمليات الشركة وأنشطتها ٢٤

٢-١-١ المخاطر المرتبطة باستراتيجية الشركة ٢٤

٢-١-٢ المخاطر المرتبطة بالسيولة ٢٤

٢-١-٣ المخاطر المرتبطة بهوامش الربح ٢٥

٢-١-٤ المخاطر المرتبطة بالالتزامات المحتملة ٢٥

٢-١-٥ المخاطر المرتبطة بعمليات عقود بيع محافظ الشركة التمويلية ٢٥

٢-١-٦ المخاطر المرتبطة بعدم قدرة الشركة في الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وتجديدها ٢٥

٢-١-٧ المخاطر المرتبطة بكفاية رأس المال ٢٦

٢-١-٨ المخاطر المرتبطة باستحقاقات الضريبة والزكاة المحتملة ٢٦

٢-١-٩ المخاطر المرتبطة بزيادة الديون المشكوك في تحصيلها ٢٦

٢-١-١٠ المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات والأمن الإلكتروني (السيبراني) ٢٦

٢-١-١١ المخاطر المرتبطة بخدمات الأطراف الأخرى ٢٧

٢-١-١٢ المخاطر المرتبطة بالتصنيفات الائتمانية ٢٧

٢-١-١٣ المخاطر المرتبطة بالرافعة المالية ٢٧

٢-١-١٤ المخاطر المرتبطة بأنظمة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر ٢٨

٢-١-١٥ المخاطر المرتبطة بحدوث فجوة بين استحقاق الموجودات والمطلوبات ٢٨

٢-١-١٦ المخاطر المرتبطة بالتغطية التأمينية ٢٨

٢-١-١٧ المخاطر المرتبطة بالعوامل الموسمية المتعلقة بإيرادات الشركة ٢٨

٢-١-١٨ المخاطر المرتبطة بعدم الالتزام بمتطلبات التوطين ٢٨

٢-١-١٩ المخاطر المرتبطة بسوء سلوك الموظفين وأخطاؤهم ٢٩

٢-١-٢٠ مخاطر الائتمان ٢٩

٢-١-٢١ المخاطر التشغيلية ٢٩

٢-١-٢٢ المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل ٢٩

٢-١-٢٣ المخاطر المرتبطة بالاعتماد على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين ٣٠

٢-١-٢٤ المخاطر المرتبطة بحماية الاسم التجاري وحقوق الملكية الفكرية للشركة ٣٠

٢-١-٢٥ المخاطر المرتبطة بقدرة الشركة على الحصول على تمويل مستقبلي ٣٠

٢-١-٢٦ المخاطر المرتبطة بارتفاع تكلفة التمويل ٣٠

٢-١-٢٧ المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء ٣١

٢-١-٢٨ المخاطر المرتبطة بانخفاض قيمة الأصول المقدمة كضمانات ٣١

٢-١-٢٩ مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد ٣١

٢-٢ المخاطر المرتبطة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية ٣١

٢-٢-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في السوق العقاري ٣١

٢-٢-٢ المخاطر المرتبطة بلوائح مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من اللوائح الأخرى ذات العلاقة ٣٢

جدول المحتويات

٢-٢-٣ المخاطر المرتبطة بإجراءات التقاضي ٣٢
٢-٢-٤ المخاطر المرتبطة بسجل ملكية الصكوك ٣٢
٢-٢-٥ المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة قبل حصول الشركة على ترخيص مزاولة نشاط التمويل العقاري من البنك السعودي المركزي ٣٣
٢-٢-٦ المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ٣٣
٢-٢-٧ المخاطر المرتبطة بصعوبة تسييل الاستثمارات العقارية ٣٣
٢-٢-٨ المخاطر المرتبطة بعمليات الشركة التي تتأثر بالمخاطر الاقتصادية في المملكة ٣٣
٢-٢-٩ المخاطر المرتبطة بالمنافسة وحِدّتها ٣٣
٢-٢-١٠ المخاطر المرتبطة بالالتزام بنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات وتنظيمات البنك المركزي ٣٤
٢-٢-١١ المخاطر المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء ٣٤
٢-٢-١٢ المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية ٣٤
٢-٢-١٣ المخاطر المرتبطة بتغيير آلية احتساب الزكاة والدخل ٣٤
٢-٢-١٤ المخاطر المرتبطة بفرض الأنظمة واللوائح الجديدة التي تؤثر على تنفيذ الشركة لعملياتها ٣٤
٢-٢-١٥ المخاطر المرتبطة بوقوع الكوارث الطبيعية و تفشي الأوبئة ٣٥
٢-٢-١٦ المخاطر المرتبطة بالنمو المستقبلي لقطاع التمويل غير المصرفي ٣٥
٢-٣ المخاطر المرتبطة بالأسهم المطروحة ٣٥
٢-٣-١ المخاطر المرتبطة بالسوق والتقلب والتذبذب المحتمل في سعر الأسهم ٣٥
٢-٣-٢ المخاطر المرتبطة بنقص الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة ٣٦
٢-٣-٣ المخاطر المرتبطة بنقص الطلب على أسهم الشركة ٣٦
٢-٣-٤ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح ٣٦
٢-٣-٥ المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة ٣٦
٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق ٣٦
٢-٣-٧ المخاطر المرتبطة بتوزيع أرباح الأسهم والقيود المفروضة من قبل الممولين على توزيع الأرباح ٣٧
٢-٣-٨ المخاطر المرتبطة بإصدار أسهم جديدة في المستقبل ٣٧
٣- لمحة عامة على السوق ٣٩
٣-١ نظرة عامة على السوق ٣٩
٣-١-١ نظرة عامة على الاقتصاد ٣٩
٣-١-٢ النمو السكاني ٣٩
٣-١-٣ قطاع التمويل العقاري بالمملكة ٤١
٣-١-٤ التنظيم والإشراف لقطاع التمويل العقاري ٤٢
٣-١-٥ الاتجاهات والتطورات لقطاع التمويل العقاري ٤٣
٣-١-٦ حجم سوق التمويل العقاري ٤٣
٣-١-٧ تقسيم السوق حسب نوع العميل ٤٤
٣-١-٨ تقسيم السوق حسب المقرض ٤٦
٣-١-٩ حجم قطاع الافراد في السوق العقاري ٤٧
٣-١-١٠ محفزات السوق ٤٨

جدول المحتويات

٣-١-١١ السوق المستهدفة	٤٨
٣-١-١٢ تقسيم السوق حسب ملكية الوحدات السكنية	٤٩
٣-١-١٣ تقسم السوق حسب المنطقة	٤٩
٣-١-١٤ نسبة السكان السعوديين في المساكن المستأجرة	٥٠
٣-١-١٥ نوع الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية	٥٠
٣-١-١٦ عمر الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية	٥١
٣-٢ المشهد التنافسي	٥٢
٤- الشركة وطبيعة الأعمال	٥٧
٤-١ نبذة عن الشركة	٥٧
٤-٢ هيكل الشركة	٥٨
٤-٢-١ نظرة عامة	٥٨
٤-٣ تاريخ الشركة	٥٨
٤-٤ نظرة عامة على كبار المساهمين الحاليين	٦٠
٤-٤-١ البنك العربي الوطني	٦٠
٤-٤-٢ شركة دار الأركان للتطوير العقاري	٦٠
٤-٤-٣ شركة مملكة التقسيط للتجارة	٦١
٤-٤-٤ شركة إنماء المدائن	٦١
٤-٤-٥ شركة دعائم الخليج	٦٢
٤-٥ الرؤية والرسالة والاستراتيجية	٦٤
٤-٥-١ الرؤية	٦٤
٤-٥-٢ الرسالة	٦٤
٤-٥-٣ القيم	٦٥
٤-٥-٤ الاستراتيجية	٦٥
٤-٦ ترتكز الأهداف الاستراتيجية للشركة على المبادرات التالية:	٦٥
٤-٦-١ تعزيز مركزها الريادي في مجال التمويل العقاري	٦٥
٤-٧ المزايا التنافسية	٦٦
٤-٧-١ شركة رائدة في مجال التمويل العقاري	٦٦
٤-٧-٢ وضع مالي قوي وسعة تمويلية عالية	٦٦
٤-٧-٣ إجراءات سريعة وميسرة	٦٦
٤-٧-٤ إدارة عليا ذات خبرة واسعة	٦٧
٤-٧-٥ الابتكار	٦٧
٤-٧-٦ علامة تجارية مميزة	٦٧
٤-٨ أنشطة الشركة	٦٧
٤-٩ مصادر الدخل والمنتجات التمويلية	٦٧
٤-٩-١ العملاء	٦٧
٤-٩-٢ المنتجات التمويلية	٦٨

جدول المحتويات

٤-٩-٣ الإجارة	٦٨
٤-٩-٤ المرابحة	٦٨
٤-٩-٥ البناء الذاتي	٦٩
٤-٩-٦ البيع على الخارطة	٦٩
٤-٩-٧ التمويل العقاري التجاري	٦٩
٤-٩-٨ بيع المحافظ	٦٩
٤-٩-٩ إيرادات عقود الإجارة	٦٩
٤-١٠ الخطط المستقبلية والمبادرات	**٧٠**
٤-١٠-١ التطور التقني	٧٠
٤-١٠-٢ التحول الرقمي	٧٠
٤-١٠-٣ تطوير إدارة المخاطر	٧٠
٤-١٠-٤ إثراء تجربة العملاء	٧٠
٤-١٠-٥ زيادة معدل الوعي بالعلامة التجارية	٧١
٤-١٠-٦ تطوير المنتجات والخدمات	٧١
٤-١٠-٧ تكوين قاعدة عملاء كبيرة ومستقرة	٧١
٤-١٠-٨ قبول الودائع	٧١
٤-١١ إدارات وأقسام الشركة	**٧١**
٤-١١-١ إدارة تطوير الأعمال والمنتجات	٧١
٤-١١-٢ إدارة العمليات وتقنية المعلومات	٧٢
٤-١١-٣ إدارة الائتمان	٧٢
٤-١١-٤ إدارة الإغلاق والإفراغات	٧٢
٤-١١-٥ إدارة التقييم والضمانات	٧٢
٤-١١-٦ إدارة التسويق	٧٢
٤-١١-٧ إدارة العناية بالعملاء	٧٢
٤-١١-٨ إدارة المخاطر	٧٢
٤-١١-٩ إدارة الالتزام	٧٣
٤-١١-١٠ الإدارة القانونية	٧٣
٤-١١-١١ إدارة الموارد البشرية	٧٣
٤-١١-١٢ الإدارة المالية	٧٣
٤-١١-١٣ إدارة المبيعات	٧٣
٤-١١-١٤ إدارة تقنية المعلومات	٧٤
٤-١٢ آخر التطورات	**٧٤**
٤-١٣ استمرارية الأعمال	**٧٤**
٥- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي	٧٦
٥-١ إدارة الشركة	**٧٦**
٥-٢ الهيكل التنظيمي للشركة	**٧٦**

جدول المحتويات

٥-٢-١ الهيكل التنظيمي	٧٦
٥-٢-٢ هيكل ملكية الشركة	٧٧
٥-٢-٣ تطورات رأس المال	٧٧
٥-٣ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة	**٧٩**
٥-٣-١ مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة	٨١
٥-٣-٢ مسؤوليات مجلس الإدارة	٨١
٥-٣-٣ مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة	٨٢
٥-٣-٤ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	٨٣
٥-٤ الإفصاح عن مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين السر في الأسهم وأدوات الدين الخاصة بالشركة	**٩٣**
٥-٥ مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في العقود والاتفاقيات المبرمة مع الشركة	**٩٣**
٥-٥-١ العقود والتعاملات مع البنك العربي الوطني	٩٣
٥-٦ أعضاء الإدارة التنفيذية	**٩٤**
٥-٧ السير الذاتية لكبار التنفيذيين	**٩٤**
٥-٨ ملخص عقود العمل لكبار التنفيذين	**٩٨**
٥-٨-١ برنامج أسهم الموظفين	٩٨
٥-٩ لجان مجلس الإدارة والهيئة الشرعية ومسؤولياتها	**٩٨**
٥-٩-١ لجنة المراجعة	٩٨
٥-٩-٢ لجنة الترشيحات والمكافآت	١٠٢
٥-٩-٣ لجنة المخاطر والائتمان	١٠٣
٥-٩-٤ اللجنة التنفيذية	١٠٥
٥-٩-٥ الهيئة الشرعية	١٠٦
٥-١٠ حوكمة الشركات	**١٠٨**
٥-١١ تعارض المصالح	**١٠٩**
٥-١٢ الموظفون	**١١٠**
٥-١٢-١ عدد الموظفون	١١٠
٥-١٢-٢ التوطين	١١٢
٥-١٣ الأقسام الإدارية	**١١٢**
٥-١٣-١ إدارة تطوير الأعمال والمنتجات:	١١٢
٥-١٣-٢ إدارة التسويق	١١٢
٥-١٣-٣ الإدارة المالية	١١٢
٥-١٣-٤ الإدارة القانونية	١١٢
٥-١٣-٥ إدارة الالتزام	١١٣
٥-١٣-٦ إدارة الموارد البشرية	١١٣
٥-١٣-٧ إدارة العمليات وتقنية المعلومات	١١٣
٥-١٣-٨ إدارة الائتمان	١١٤

جدول المحتويات

٥-١٣-٩ إدارة المخاطر	١١٤
٥-١٣-١٠ إدارة الإغلاق والإفراغات	١١٤
٥-١٣-١١ إدارة العناية بالعملاء	١١٤
٦- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة	١١٦
٦-١ المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة	١١٦
٦-١-١ مقدمة	١١٦
٦-١-٢ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية	١١٦
٦-١-٣ المخاطر الرئيسية المؤثرة على عمليات الشركة:	١١٨
٦-١-٤ ملخص السياسات المحاسبية:	١١٩
٦-٢ نتائج العمليات	١٢٩
٦-٢-١ قائمة الدخل	١٢٩
٦-٢-٢ المركز المالي – قائمة المركز المالي	١٤٣
٦-٣ نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٧٤
٦-٣-١ قائمة الدخل	١٧٤
٦-٣-٢ المركز المالي – قائمة المركز المالي	١٨٥
٧- سياسة توزيع الأرباح	٢١٥
٨- استخدام متحصلات الطرح	٢١٧
٩- رسملة رأس المال والمديونية	٢١٩
١٠- إفادة الخبراء	٢٢١
١١- الإقرارات	٢٢٣
١٢- المعلومات القانونية	٢٢٧
١٢-١ الشركة	٢٢٧
١٢-٢ هيكل المساهمين	٢٢٧
١٢-٣ الشركات التابعة	٢٢٨
١٢-٤ الفروع	٢٢٨
١٢-٥ استثمارات الشركة	٢٢٨
١٢-٦ التراخيص والموافقات والشهادات الحكومية	٢٣٠
١٢-٧ ملخص الاتفاقيات الجوهرية	٢٣٣
١٢-٧-١ اتفاقيات الموردين	٢٣٦
١٢-٧-٢ اتفاقيات الاعمال	٢٣٦
١٢-٧-٣ اتفاقيات تكنولوجيا المعلومات	٢٣٦
١٢-٧-٤ اتفاقيات الخدمات القانونية	٢٣٨
١٢-٧-٥ اتفاقيات أخرى	٢٣٨
١٢-٧-٦ اتفاقيات التمويل	٢٤٢
١٢-٨ وثائق التأمين	٢٤٧
١٢-٩ العقارات	٢٤٨
١٢-٩-١ صكوك الملكية	٢٤٨

جدول المحتويات

١٢-٩-٢ عقود الإيجار	٢٤٨
١٢-١٠ الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة	**٢٤٩**
١٢-١١ تعارض المصالح	**٢٥٠**
١٢-١٢ حقوق الملكية الفكرية	**٢٥٠**
١٢-١٣ ملاحظات ومخالفات البنك المركزي السعودي	**٢٥٠**
١٢-١٤ المطالبات والدعاوى القضائية	**٢٥١**
١٢-١٤-١ الوضع الزكوي للشركة والمنازعات والمطالبات	٢٥١
١٢-١٤-٢ الوضع الضريبي للشركة والنزاعات والمطالبات	٢٥١
١٢-١٤-٣ الدعاوى القضائية	٢٥٢
١٢-١٤-٤ المنازعات المتعلقة بتعثر العملاء وقضايا التنفيذ	٢٥٤
١٢-١٥ ملخص النظام الأساسي	**٢٦٧**
١٢-١٥-١ اسم الشركة	٢٦٧
١٢-١٥-٢ أغراض الشركة	٢٦٧
١٢-١٥-٣ المركز الرئيس للشركة	٢٦٨
١٢-١٥-٤ المشاركة والتملك في الشركات	٢٦٨
١٢-١٥-٥ مدة الشركة	٢٦٨
١٢-١٥-٦ رأس مال الشركة	٢٦٨
١٢-١٥-٧ الاكتتاب في الأسهم	٢٦٨
١٢-١٥-٨ بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة	٢٦٨
١٢-١٥-٩ الأسهم الممتازة	٢٦٨
١٢-١٥-١٠ إصدار الأسهم	٢٦٩
١٢-١٥-١١ شراء الشركة لأسهمها وبيعها و ارتهانها	٢٦٩
١٢-١٥-١٢ تداول الأسهم	٢٦٩
١٢-١٥-١٣ سجل المساهمين	٢٦٩
١٢-١٥-١٤ زيادة رأس المال	٢٦٩
١٢-١٥-١٥ تخفيض رأس المال	٢٧٠
١٢-١٥-١٦ مجلس الإدارة	٢٧٠
١٢-١٥-١٧ انتهاء العضوية	٢٧٠
١٢-١٥-١٨ المركز الشاغر في المجلس	٢٧٠
١٢-١٥-١٩ صلاحيات مجلس الإدارة	٢٧٠
١٢-١٥-٢٠ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٢٧١
١٢-١٥-٢١ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر	٢٧١
١٢-١٥-٢٢ اجتماعات مجلس الإدارة	٢٧٢
١٢-١٥-٢٣ نصاب اجتماعات مجلس الإدارة	٢٧٢
١٢-١٥-٢٤ مداولات المجلس	٢٧٣
١٢-١٥-٢٥ الصكوك و السندات	٢٧٣
١٢-١٥-٢٦ جمعيات المساهمين	٢٧٣

جدول المحتويات

١٢-١٥-٢٧ حقوق المساهمين	٢٧٦
١٢-١٥-٢٨ تعديل حقوق المساهمين	٢٧٧
١٢-١٥-٢٩ وصف الأسهم	٢٧٧
١٢-١٦ الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية	٢٧٩
١٣- التعهد بالتغطية	٢٨١
١٣-١ متعهد التغطية	٢٨١
١٣-٢ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية	٢٨١
١٣-٣ تكاليف التعهد بالتغطية	٢٨١
١٤- المصاريف	٢٨٣
١٥- تعهدات ما بعد الإدراج	٢٨٥
١٦- الإعفاءات	٢٨٧
١٧- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه	٢٨٩
١٧-١ الاكتتاب في الأسهم المطروحة	٢٨٩
١٧-٢ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة	٢٨٩
١٧-٣ الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد	٢٩٠
١٧-٤ فترة الطرح للأفراد وشروطها للمكتتبين الأفراد	٢٩٠
١٧-٥ تخصيص الأسهم ورد الفائض	٢٩٢
١٧-٦ تخصيص الأسهم للمؤسسات المكتتبة	٢٩٢
١٧-٧ تخصيص الأسهم للمكتتبين الأفراد	٢٩٣
١٧-٨ تعليق الإدراج أو إلغائه	٢٩٣
١٧-٩ الإلغاء الاختياري للإدراج	٢٩٤
١٧-١٠ تعليق التداول المؤقت	٢٩٤
١٧-١١ أحكام متفرقة	٢٩٥
١٧-١٢ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم	٢٩٥
١٧-١٣ التعهدات الخاصة بالاكتتاب	٢٩٥
١٧-١٣-١ الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب	٢٩٥
١٧-١٤ السوق المالية السعودية (التداول)	٢٩٦
١٧-١٥ شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)	٢٩٦
١٧-١٦ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي	٢٩٦
١٨- المستندات المتاحة للمعاينة	٢٩٨
١٩- القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني	٣٠٠

الجداول

جدول ٣-١:	أهم المؤشرات الرئيسية للاقتصاد الكلي	٣٩
جدول ٣-٢:	الشركات غير المصرفية المرخص لها بتقديم التمويل العقاري	٤١
جدول ٣-٣:	حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية - ٢٠٢٠م	٤٣
جدول ٣-٤:	تقسيم السوق حسب نوع العميل - ٢٠٢٠م	٤٤
جدول ٣-٥:	حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية حسب نوع العميل: من عام ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٠م	٤٥
جدول ٣-٦:	حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية حسب المقرض: من عام ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٠م	٤٦
جدول ٣-٧:	حجم قطاع الأفراد في السوق العقاري: من عام ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م	٤٧
جدول ٣ -٨:	عدد تصاريح البناء حسب نوع البناء: من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م	٤٨
جدول ٣-٩:	الوحدات السكنية التي يشغلها أسر معيشية سعودية حسب ملكية الوحدات السكنية لعام ٢٠١٩م	٤٩
جدول ٣-١٠:	تصاريح البناء حسب المنطقة عام ٢٠١٩م	٥٠
جدول ٣-١١:	نسبة السكان السعوديين في المساكن المستأجرة حسب المناطق عام ٢٠١٩م	٥٠
جدول ٣-١٢:	ملكية وأصول شركات التمويل العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.	٥٢
جدول ٣-١٣:	القروض الصافية الموحدة وقروض قطاعي الأفراد والشركات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.	٥٣
جدول ٣-١٤:	الأصول والخصوم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.	٥٣
جدول٣-١٥:	عمليات شركات التمويل العقاري وتوزيعها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.	٥٣
جدول ٣-١٦:	الحصة السوقية للشركة السعودية لتمويل المساكن مقارنة بغيرها ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	٥٤
جدول ٣-١٧:	الحصص السوقية للشركة السعودية لتمويل المساكن مقارنة بالآخرين لعام ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	٥٥
جدول٣-١٨:	إجمالي وصافي استثمار شركات التمويل العقاري في عقود التمويل ٢٠٢٠م	٥٥
جدول ٤-١:	ويلخص الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:	٥٨
جدول ٤-٢:	يلخص الجدول التالي هيكل الملكية غير المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:	٥٩
جدول ٤-٣:	تفاصيل المساهمين الذين يمتلكون ٥٪ أو أكثر من الأسهم ملكية مباشرة أو غير مباشرة:	٥٩
جدول ٤-٤:	أدناه جدول يوضح الملاك الرئيسيين في البنك العربي الوطني	٦٠
جدول ٤-٥:	يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة مملكة التقسيط:	٦١
جدول ٤-٦:	يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة إنماء المدائن:	٦١
جدول ٤-٧:	يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة اعمار البيادر:	٦١
جدول ٤-٨:	يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة مدارات التطوير والتقنية:	٦٢
جدول ٤-٩:	يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة الأركان المحدودة للتعمير:	٦٢
جدول ٤-١٠:	يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة دعائم الخليج:	٦٢
جدول ٤-١١:	يوضح الجدول التالي أهم التطورات للشركة منذ نشأتها حتى تاريخ هذه النشرة.	٦٣
جدول ٤-١٢:	عملاء الشركة	٦٧
جدول ٤-١٣:	نسب عقود الإجارة	٦٨
جدول ٤-١٤:	مصادر الدخل والمنتجات التمويلية	٦٩
جدول ٥-١:	هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:	٧٧
جدول ٥-٢:	هيكل الملكية كما في ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م)	٧٨
جدول ٥-٣:	هيكل الملكية كما في ١٤٣٨/٠٧/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/١٣م)	٧٨
جدول ٥-٤:	يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة:	٧٩
جدول ٥-٥:	الإدارة التنفيذية للشركة:	٩٤

الجداول

جدول ٥-٦: ملخص عقود عمل مع كبار التنفيذيين في الشركة ٩٨

جدول ٥-٧: وتتكون لجنة المراجعة من الأعضاء التاليين حتى تاريخ هذه النشرة: ١٠٠

جدول ٥-٨: وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة: ١٠٢

جدول ٥-٩: وتتكون لجنة المخاطر والائتمان من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة: ١٠٤

جدول ٥-١٠: وتتكون اللجنة التنفيذية من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة: ١٠٦

جدول ٥-١١: تتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة: ١٠٧

جدول ٥-١٢: يوضح الجدول التالي عدد الموظفين في الشركة حسب قطاع العمل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١١٠

جدول ٥-١٣: يوضح الجدول التالي عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوطين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م. ١١١

جدول ٦-١: فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ. ١١٩

جدول ٦-٢: فيما يلي المعايير المحاسبية والتعديلات والتغييرات التي تم نشرها وتعد إلزامية للشركة للسنة المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد ذلك التاريخ ١١٩

جدول ٦-٣: فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات: ١٢٥

جدول ٦-٤: قائمة الدخل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٢٩

جدول ٦-٥: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٠

جدول ٦-٦: الحركة خلال السنة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٣

جدول ٦-٧: رسوم التمويل المتعلقة بالتسهيلات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٣

جدول ٦-٨: جدول سداد تسهيلات التمويل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٤

جدول ٦-٩: المصروفات العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٥

جدول ٦-١٠: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٦

جدول ٦-١١: يبين الجدول التالي تقادم الاستثمارات في عقود الإيجار للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٣٩

جدول ٦-١٢: مصروفات البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٠

جدول ٦-١٣: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤١

جدول ٦-١٤: الحركة في مخصص الشركة للزكاة وضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٢

جدول ٦-١٥: يوضح الجدول التالي الموجودات الضريبة المؤجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٣

جدول ٦-١٦: قائمة المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٣

جدول ٦-١٧: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٥

جدول ٦-١٨: النقد وما في حكمه للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٨

جدول ٦-١٩: المصروفات المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٤٩

جدول ٦-٢٠: مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ١٥٠

جدول ٦-٢١: الأطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٥٣

جدول ٦-٢٢: المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٣

جدول ٦-٢٣: تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٤

جدول ٦-٢٤: مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٤

جدول ٦-٢٥: استثمارات في عقود الإيجار التمويلي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٥

الجداول

جدول ٦-٢٦: بيان الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ١٥٥
جدول ٦-٢٧: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٥٦
جدول ٦-٢٨: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١٥٦
جدول ٦-٢٩: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥٦
جدول ٦-٣٠: تاريخ استحقاق دفعات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٧
جدول ٦-٣١: أتعاب إنشاء العقود المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٧
جدول ٦-٣٢: العقارات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٨
جدول ٦-٣٣: حق استخدام الأصول والموجودات للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٨
جدول ٦-٣٤: الممتلكات والمعدات للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٥٩
جدول ٦-٣٥: الموجودات غير الملموسة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦١
جدول ٦-٣٦: التكاليف غير المستحقة والمطلوبات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٢
جدول ٦-٣٧: التزامات عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٣
جدول ٦-٣٨: مخصص الزكاة وضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٤
جدول ٦-٣٩: تسهيلات تمويل التورق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٥
جدول ٦-٤٠: الرصيد القائم لتسهيلات تمويل التورق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٥
جدول ٦-٤١: تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٦
جدول ٦-٤٢: المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٩
جدول ٦-٤٣: المبالغ المحملة على قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٦٩
جدول ٦-٤٤: إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٧٠
جدول ٦-٤٥: الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطط منافع الموظفين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٧٠
جدول ٦-٤٦: بيان استحقاق التزام المنافع المحددة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٧٠
جدول ٦-٤٧: تأثير تقييم التزامات المنافع المحددة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٧١
جدول ٦-٤٨: قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م: ١٧١
جدول ٦-٤٩: قوائم الدخل الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٧٤
جدول ٦-٥٠: مؤشرات الأداء الرئيسية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٧٥
جدول ٦-٥١: الحركة خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٧٧
جدول ٦-٥٢ رسوم تمويل المتعلقة بالتسهيلات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٧٨
جدول ٦-٥٣ جدول سداد تسهيلات التمويل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ١٧٨
جدول ٦-٥٤ مصاريف عمومية وإدارية لفترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م ١٧٩
جدول ٦-٥٥: مؤشرات الأداء الرئيسية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٨٠
جدول ٦-٥٦: تقادم الاستثمارات في عقود الإيجار للفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٨٢
جدول ٦-٥٧: مصروفات البيع والتسويق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٨٣
جدول ٦-٥٨: مؤشرات الأداء الرئيسية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٨٤
جدول ٦-٥٩: الحركة في مخصص الشركة للزكاة والضريبة لفترة الستة أشهر المنتهية في٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٨٥
جدول ٦-٦٠: قائمة المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٨٥

الجداول

جدول ٦-٦١:	مؤشرات الأداء الرئيسية للفترة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٨٧
جدول ٦-٦٢:	النقد وما في حكمه للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٠
جدول ٦-٦٣:	المصروفات المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٠
جدول ٦-٦٤:	مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩١
جدول ٦-٦٥:	الأطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٣
جدول ٦-٦٦:	المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٣
جدول ٦-٦٧:	تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٤
جدول ٦-٦٨:	مكافاة موظفي الإدارة العليا بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٤
جدول ٦-٦٩:	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٥
جدول ٦-٧٠:	بيان الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٥
جدول ٦-٧١:	الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٦
جدول ٦-٧٢:	الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١٩٦
جدول ٦-٧٣:	تاريخ استحقاق دفعات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٦
جدول ٦-٧٤:	أتعاب إنشاء العقود المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٧
جدول ٦-٧٥:	العقارات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٨
جدول ٦-٧٦:	حق استخدام الأصول و الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٨
جدول ٦-٧٧:	الممتلكات والمعدات للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٩٩
جدول ٦-٧٨:	الموجودات غير الملموسة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٠
جدول ٦-٧٩:	التكاليف المستحقة والمطلوبات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠١
جدول ٦-٨٠:	التزامات عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١	٢٠٢
جدول ٦-٨١:	مخصص الزكاة وضريبة الدخل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٣
جدول ٦-٨٢:	تسهيلات تمويل التورق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٣
جدول ٦-٨٣:	الرصيد القائم لتسهيلات تمويل التورق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٤
جدول ٦-٨٤:	تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٥
جدول ٦-٨٥:	المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٩
جدول ٦-٨٦:	المبالغ المحملة على قائمة الدخل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٩
جدول ٦-٨٧:	إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢١٠
جدول ٦-٨٨:	الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطط منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢١٠
جدول ٦-٨٩:	بيان استحقاق التزام المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢١٠
جدول ٦-٩٠:	تأثير تقييم التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢١١
جدول ٦-٩١:	قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢١١
جدول ٩-١:	رسملة رأس مال الشركة والمديونية:	٢١٩
جدول ١٢-١:	يوضح الجدول التالي ملكية الأسهم والمساهمين البائعين في الشركة قبل الطرح وبعده:	٢٢٧
جدول ١٢-٢:	هيكل الملكية للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي:	٢٢٩
جدول ١٢-٣:	تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة:	٢٣١
جدول ١٢-٤:	بيانات التراخيص والشهادات النظامية التي حصلت عليها الشركة:	٢٣١
جدول ١٢-٥:	التراخيص والموافقات التشغيلية الصادرة للشركة:	٢٣٢

الجداول

جدول ١٢-٦: فيما يلي جدول الاتفاقيات الجوهرية: ٢٣٣
جدول ١٢-٧: يوضح الجدول التالي اتفاقيات التمويل التي أبرمتها المجموعة لأغراض أعمالها: ٢٤٣
جدول ١٢-٨: ملخص وثائق تأمين الشركة كما في ٣١/٠٧/٢٠١٩م: ٢٤٧
جدول ١٢-٩: أبرمت الشركة ثلاث اتفاقيات إيجار تتعلق بالعقارات المستخدمة كفروع للشركة: ٢٤٨
جدول ١٢-١٠: يعرض الجدول التالي، كما هو مستمد من الإدارة، معاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م: ٢٤٩
جدول ١٢-١١: ملخص العلامات التجارية: ٢٥٠
جدول ١٢-١٢: تفاصيل ملاحظات ومخالفات البنك المركزي السعودي: ٢٥١
جدول ١٢-١٣: ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة لدى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية كما في ٢٨/٠٦/٢٠٢١ م: ٢٥٢
جدول ١٢-١٤: ملخص الدعاوى القائمة المرفوعة من قبل الشركة أمام محاكم التنفيذ كما في ٢٨/٠٦/٢٠٢١م: ٢٥٤
جدول ١٢-١٥: ملخص معلومات العملاء المتعثرين كما في ٢٨/٠٦/٢٠٢١م: ٢٦٢
جدول ١٣-١: الأسهم المتعهد بتغطيتها ٢٨١

قائمة الأشكال

الشكل ٣-١: عدد سكان المملكة العربية السعودية (بالمليون نسمة) ٤٠
الشكل ٣-٢: السكان السعوديون حسب الفئة العمرية، ٢٠١٩م ٤٠
الشكل ٣-٣: السكان حسب السعوديين وغير السعوديين، ٢٠١٩م ٤١
الشكل ٣-٤: الوحدات السكنية التي تشغلها الأسر السعودية ٥١
الشكل ٣-٥: عمر الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية ٥١
الشكل ٤-١: يوضح الرسم التالي لجان الشركة والهيكل التنظيمي كما في تاريخ هذه النشرة. ٥٨
الشكل ٥-١: الهيكل التنظيمي ٧٦

١

التعريفات والمصطلحات

١- التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة والمساهمين البائعين ومتعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
الشركة	الشركة السعودية لتمويل المساكن بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤١٩٣٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠١/٠١م).
الإجارة	منتج تمويلي مصمم لتمويل العملاء الراغبين بشراء عقارات من طرف ثالث، حيث تقوم الشركة بشراء العقار من مالك العقار (طرف ثالث) وتسجيل صك الملكية باسم الشركة (الممول) ثم تأجيره على العميل (المقترض) لمدة معينة مقابل دفعات إيجارية مع وعد العميل بالهبة في نهاية الفترة الإيجارية بموجب عقد الإجارة مع الوعد بالهبة، وفي نهاية المدة الإيجارية وبعد استيفاء كامل الدفعات الإيجارية يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهبة للعميل مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة.
الإجارة الموصوفة بالذمة	منتج تمويلي مصمم لتمويل العقارات قيد الإنشاء أو وحدات البيع على الخارطة حيث يتم شراء العقار من المالك (المطور) على دفعات مرتبطة بالمراحل الإنشائية ونسبة الإنجاز في البناء، وتأجيره على العميل إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة في نهاية المدة الإيجارية، يتم إفراغ صك الوحدة العقارية باسم الشركة بعد آخر دفعة من دفعات شراء الوحدة وذلك عند اكتمال العقار وصدور الصك، يقوم العميل بدفع عربون خلال فترة التمويل ما قبل استلامه للوحدة وتعتبر كدفعة إيجارية مقدمة عند تسلمه للوحدة ويستمر بسداد الدفعات الإيجارية وذلك حتى نهاية الفترة الإيجارية المتفق عليها، على أن يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهبة مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة.
الاستصناع	منتج تمويلي مصمم لتمويل المشاريع العقارية ومشاريع البيع على الخارطة للمطورين العقاريين حيث يتم تمويل المطور عن طريق قيام الشركة بشراء الوحدات العقارية تحت الإنشاء من المطور وتأجيرها عليه إجارة موصوفة بالذمة مع الوعد بالهبة، يتم تسجيل صك المشروع باسم الشركة كضمان لسداد الالتزامات المالية والدفعات الإيجارية من المطور، وعند سداد المطور كافة الدفعات الإيجارية يتم نقل ملكية العقار للمطور وصك ملكية الوحدة العقارية عن طريق الهبة.
منتج تمويل البناء الذاتي	منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل الأفراد الراغبين بالحصول على سيولة نقدية لبناء عقار بصيغة المرابحة. حيث يقدم العميل تقريرًا هندسيًا وتكلفة البناء المتوقعة لبناء العقار وبعد التقييم الائتماني يتم منح العميل مبلغ تمويلي إجمالي يصرف له على دفعات مرتبطة بالمراحل الإنشائية ونسبة الإنجاز للبناء. حيث تقوم الشركة بشراء أسهم أو سلع وتبيعها على العميل أو يفوض العميل الشركة بأن تشتري تلك السلع وتبيعها بالنيابة عنه للحصول على السيولة. ويكون العقار مرهون للشركة لحين تسوية كافة المستحقات التمويلية.
البيع على الخارطة	منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على تمويل لتملك عقارات تحت الإنشاء من قبل مطورين معتمدين بصيغة الإجارة.
تمويل الرهن العقاري	منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على سيولة نقدية، مقابل رهن عقارات مملوكة لهم بصيغة الإجارة. تقوم الشركة بشراء العقار من العميل وسداد قيمته وتسجيل صك الملكية باسم الشركة (الممول) ثم تأجيره على العميل (المقترض) لمدة معينة مقابل دفعات إجارة مع وعد العميل بتملك العقار في نهاية فترة الإجارة بموجب عقد الإجارة. وفي نهاية مدة الإجارة وبعد استيفاء كامل دفعات الإجارة يتم نقل ملكية العقار وإفراغ الصك للعميل كهبة مقابل وفائه بسداد الأجرة المستحقة.
عقود دون حق الرجوع أو عقد دون حق رجوع	عقد يتحمل فيه المقرض أو مشتري المحفظة مخاطر عدم السداد من قبل العملاء المقترضين. ويتحمل المقرض أو مشتري المحفظة هذه المخاطر بشكل مباشر، ولا يمكنه المطالبة بالسداد أو الاستحواذ على الأصول لأي طرف غير محدد في عقد القرض أو بائع المحفظة أو الشركة.

المصطلح	التعريف
العملاء من الأفراد	الأشخاص الطبيعيين، ويسمح للشركة تمويل الأشخاص من المواطنين وأيضًا المقيمين في حال حصولهم على الموافقات اللازمة من الجهات ذو العلاقة.
سايبور أو SAIBOR	سعر الفائدة بين البنوك السعودية.
سايبور + أو SAIBOR +	سعر الفائدة بين البنوك السعودية بالإضافة إلى هامش ربح الجهة الممولة أو البنوك.
قيمة القرض إلى قيمة الأصل أو «Loan to Value» أو (LTV)	هي نسبة مستخدمة من قبل البنوك وشركات التمويل لتمثيل حد نسبة التمويل من قيمة الأصل العقاري الممول. ويتم حسابها من خلال قسمة مبلغ التمويل على قيمة الأصل العقاري الممول.
الفائدة الثابتة	نسبة الفائدة التي تبقى ثابتة طيلة فترة التمويل.
الفائدة المتغيرة	نسبة الفائدة التي تتغير إذا تغير مؤشر الفائدة الأساسي المرتبط بها مثل السايبور.
مقايضات معدل الربح أو (Profit Rate Swaps)	مشتق مالي إسلامي للتحوط ضد التقلب في أسعار معدلات الفائدة وهي اتفاقية بين طرفين مقابلين يتم فيه تبادل تدفق واحد من مدفوعات التمويل المستقبلية بأخرى بناءً على مبلغ أساسي محدد. عادةً ما تتضمن مبادلات سعر الفائدة (سايبور) تبادل سعر فائدة ثابت بسعر (أو معدل) متغير، أو العكس، وذلك لتقليل أو زيادة التعرض للتقلبات في أسعار الفائدة أو للحصول على سعر فائدة أقل بشكل هامشي مما كان ممكنًا بدون المبادلة.
إجمالي الناتج المحلي	إجمالي الناتج المحلي (وهو أشمل مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة، ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معينة).
إجمالي الناتج المحلي للفرد	نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي، وهو ما يمثل مقياسًا لمتوسط دخل الفرد في دولة ما (ويتم حسابه بقسمة إجمالي الناتج المحلي على عدد السكان).
الإدراج	إدراج الأوراق المالية في السوق سواء في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، أو حيث يسمح سياق النص بذلك تقديم طلب إلى السوق لإدراج الأوراق المالية.
نموذج طلب الاكتتاب	التي تستخدم من قبل الجهات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر. ويشمل هذا المصطلح (حسب الحال) نموذج طلب الاكتتاب الإلحاقي عند تغيير النطاق السعري.
الأسهم	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم في الشركة والمدفوعة بالكامل، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
أسهم الطرح	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي في الشركة.
أعضاء المجلس	أعضاء مجلس إدارة الشركة.
الأقارب أو عائلة الفرد	الزوج والزوجة والأولاد القصر.
أمين السر	أمين سر مجلس الإدارة.
الإدارة	إدارة الشركة.
شخص	أي شخص طبيعي، أو اعتباري تقر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.

المصطلح	التعريف
عضو مجلس الإدارة	يشمل أعضاء مجلس إدارة الشركة.
الجمعية العامة	الجمعية العامة غير العادية و / أو الجمعية العامة العادية، وتعني "الجمعية العامة" أي جمعية عامة للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين المنعقدة وفقًا للنظام الأساس.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة والتي تعقد وفقا للنظام الأساسي.
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١. تابعي المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه. ٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الجهات المستلمة	الجهات المستلمة المذكورة أسماؤها في الصفحة (ك) من هذه النشرة.
تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة بناء على قرار مجلس الهيئة رقم٢-٩٤-٢٠١٦ بتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥هـ الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠م المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-١٠٢-٢٠١٩ وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٨هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٧م).
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.
رئيس المجلس	رئيس مجلس إدارة الشركة.
ريال أو ر.س	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
سعر الطرح	عشرون (٢٠) ريال سعودي لكل سهم.
السنة المالية	هي السنة المالية للشركة والتي تبدأ من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر من كل سنة مالية.
السوق، السوق المالية أو تداول	شركة السوق المالية السعودية (تداول) أو السوق المالية السعودية.
السوق الرئيسية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم المسجلة والمطروحة بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
مؤسسة سوق مالية	الشخص المرخص له للقيام بأعمال الأوراق المالية من قبل هيئة السوق المالية.
الجريدة الرسمية	صحيفة أم القرى، وهي الجريدة الرسمية لحكومة المملكة.
الطرح	الطرح العام لأسهم الطرح.

المصطلح	التعريف
طرف ذو علاقة	يشمل مصطلح «طرف ذو علاقة» أو «أطراف ذوي علاقة» في هذه النشرة وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٤-١١-٢٠٠٤ وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م)، على ما يلي: أ. تابعي المصدر. ب. المساهمين الكبار في المصدر. ج. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المصدر. د. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. هـ. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. و. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (أ) و (ب) و (ج) و (د) و (هـ) أعلاه. ز. أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (أ) و (ب) و (ج) و (د) و (هـ) و (و) أعلاه. ولأغراض الفقرة (ز)، يقصد بـ «**السيطرة**» القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «**المسيطر**» وفقاً لذلك.
الفئات المشاركة أو الجهات المشاركة	وفقًا لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية، فإن الفئات التي يحق لها المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر هي: أ. الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها بذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر. ب. الأشخاص المرخص لهم من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاية المالية عند تقديم استمارة طلب المشاركة. ج. عملاء شخص مرخص له من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر. د. الأشخاص الاعتباريين الذين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ويشمل ذلك الأشخاص الاعتباريين الأجانب الذين يجوز لهم الاستثمار في السوق التي ستدرج فيها أسهم المصدر، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في السوق المنصوص عليها في تعميم الهيئة رقم (٠٥١٥٨/٦) وتاريخ ١٤٣٥/٨/١١هـ (الموافق ٢٠١٤/٦/٩م) الصادر بناء على قرار مجلس الهيئة رقم (٩- ٢٨ - ٢٠١٤) وتاريخ ١٤٣٥/٧/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٤/٥/١٩م). هـ. الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. و. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرةً أو عن طريق مدير محفظة خاصة. ز. الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك.
فترة الحظر	الفترة التي لا يجوز لكبار المساهمين فيها التصرف في أي من أسهمهم لمدة ستة أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق.
فترة الطرح للأفراد	الفترة التي تبدأ في يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م) وتستمر لمدة (٣) أيام شاملة يوم إغلاق الاكتتاب يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م).
طلب تسجيل وطرح	أي طلب يقدم إلى الهيئة لتسجيل و/أو طرح أوراق مالية من أي نوع.

المصطلح	التعريف
المتقدمون بطلبات الاكتتاب	المؤسسات المكتتبة والمكتتبون الأفراد.
القوائم المالية	أعدت القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية («IFRS») المعدلة من قبل البنك المركزي السعودي (SAMA) والتي تتم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية. أعدت القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية («IFRS») المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («SOCPA») والتي تتم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني للشركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٠٤-٢٠١٩ وتاريخ ١٤٤١/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠م). والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م).
كبار التنفيذيين	أعضاء الإدارة العليا للشركة، كما هو محدد في الجدول رقم (٥-٥) (الإدارة التنفيذية للشركة).
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧ بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م) وما يرد عليها من تعديلات.
اللجان	اللجنة التنفيذية، ولجنة إدارة المخاطر والائتمان، ولجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة المراجعة.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة والمعتمد من الجمعية العامة.
م	ميلادي.
متعهد التغطية	شركة الرياض المالية.
المحاسب القانوني	كي بي ام جي للاستشارات المهنية.
مجلس الإدارة أو المجلس	مجلس إدارة الشركة.
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربي.

المصطلح	التعريف
مدير الاكتتاب	شركة الرياض المالية.
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	شركة الرياض المالية.
المرابحة	منتج تمويلي مصمم لتمويل العملاء الراغبين بشراء عقار من طرف ثالث، حيث تقوم الشركة بشراء العقار من مالكه ثم بيعه على العميل مقابل أقساط بهامش ربح معلوم وثابت طوال فترة التمويل بموجب عقد المرابحة، يتم تسجيل الصك باسم العميل ورهنه بقيمة التمويل لصالح الشركة وذلك كضمان لسداد العميل للأقساط التمويلية، وعند الانتهاء من سداد كامل الأقساط التمويلية تتم إزالة الرهن من الصك.
المساهمون	حملة الأسهم في أي وقت.
كبار المساهمين	كل شخص يملك (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة.
المساهمون البائعون	المساهمون في الشركة والتي ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول رقم (٤-١) «**هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده**» والذين سيبيعون جزءًا من أسهمهم في الطرح.
المستثمر الأجنبي المؤهل	مستثمر أجنبي مؤهل وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة للاستثمار في الأوراق المالية المدرجة. ويتم تقديم طلب التأهيل إلى شخص مرخص له ليقوم بتقييم الطلب وقبوله وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة.
مستشار دراسة السوق والقطاع	شركة البصائر العربية لخدمات التسويق المحدودة (فورسايت).
المستشار القانوني	مكتب محمد أحمد الضبعان وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية.
المستشار المالي	الرياض المالية.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بالاكتتاب، والذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (ط، ي) من هذه النشرة.
المصدر	الشركة.
(SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
معايير المحاسبة الدولية (IFRS)	معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتتمثل معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين بمعايير المحاسبة الدولية بالإضافة إلى بعض المتطلبات والإفصاحات التي تم إضافتها إلى بعض المعايير من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمعايير والإصدارات الأخرى. وتتضمن هذه المعايير والإصدارات المعايير والإصدارات الفنية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين فيما يتعلق بالمسائل غير المشمولة في معايير المحاسبة الدولية، كالمسائل المتعلقة بالزكاة.
المكتتبين الأفراد	الأشخاص السعوديين الطبيعيين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي التي يحق لها أن تكتتب بأسمائهم، شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصّر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يملك حسابًا استثماريًا لدى شخص مرخص له، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية.
المكتتبين	تشمل المكتتبين الأفراد والمؤسسات المكتتبة.

المصطلح	التعريف
الدولة أو المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
المؤسسات المالية	البنوك وشركات الخدمات المالية.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة العربية السعودية.
البنك المركزي السعودي/ساما/ SAMA	البنك المركزي السعودي.
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المتعلقة بالطرح.
نظام السوق المالية أو النظام	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٨/٠١م)، وما يطرأ عليه من تعديلات.
نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية	نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم ١٢٢٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٠هـ.
نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية	نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ، وماورد عليه من تعديلات بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٤١) وتاريخ ١٤٤٠/٠٣/٠٥هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم ٢/م ش ت وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٤هـ. وماورد عليه من تعديلات بموجب قرار معالي المحافظ رقم ٦٦/م ش ت بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٠٩هـ. وبموجب قرار معالي المحافظ رقم ٧٢/م ش ت بتاريخ ١٤٤٠/٠٦/٢٠هـ. وبموجب قرار معالي المحافظ رقم ٧٨/م ش ت بتاريخ ١٤٤٠/١٢/٠٥هـ، وبموجب قرار معالي المحافظ رقم ٨٥/م ش ت بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٢٦هـ.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م)، وما يرد عليه من تعديلات.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧م)، وما ورد عليه من تعديلات بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٢٤) وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/٢٤م) وبموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٦) وتاريخ ١٤٣٦/٠٦/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٢٥م) وبموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٣١م) وبموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/٣٠م) وبموجب الرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٢٦م).
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب في الأسهم المطروحة.
هـ	هجرية.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.
لجنة المخالفات والمنازعات التمويلية	هي لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية حسب المرسوم الملكي رقم (م/٥١) بتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٧/٠٣م). واللجنة المختصة في الفصل في المخالفات والمنازعات والدعاوى الناشئة من تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل وأحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحتيهما والقواعد والتعليمات الخاصة بهما.
نظام تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.

المصطلح	التعريف
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة.
يوم عمل	أي يوم تكون فيها الجهات المستلمة عاملة في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية).

٢

عوامل المخاطرة

٢- عوامل المخاطرة

ينبغي على المستثمرين المحتملين دراسة عوامل المخاطرة المبينة أدناه والمعلومات الأخرى في هذه النشرة بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح. علماً بأن المخاطر والشكوك المبينة أدناه هي تلك التي تعتقد الشركة حاليًا أنها قد تؤثر عليها أو على أي استثمار في أسهم الطرح، وقد لا تشمل المخاطر المبينة أدناه بالضرورة كافة المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح، بل من الممكن وجود مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة لأعضاء مجلس الإدارة في الوقت الحالي، أو يعتقد أعضاء مجلس الإدارة أنها غير جوهرية حاليًا، وقد يكون من شأن حدوث أو تحقق أي من هذه المخاطر أو الشكوك التأثير سلبًا وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وقد يؤدي ذلك إلى انخفاض سعر الأسهم وإضعاف قدرة الشركة على توزيع أرباح للمساهمين، وقد يؤدي كذلك إلى خسارة المستثمرين كامل استثمارهم في الأسهم أو جزءًا منه.

وكما يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه على حد علمهم واعتقادهم لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة – بخلاف ما ذكر في هذا القسم – يمكنها أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح. وعلى كافة المستثمرين المحتملين الراغبين بالاستثمار في أسهم الطرح تقييم مخاطر أسهم الشركة وطرحها بشكل عام والبيئة الاقتصادية والتنظيمية التي تعمل الشركة فيها.

ولا يكون الاستثمار في أسهم الطرح ملائمًا سوى للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار، ومن لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة ناشئة عنه. وينبغي على المستثمر المحتمل الذي لديه شكوك حول الإجراءات التي عليه اتخاذها استشارة مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بشأن الاستثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة وفقاً لترتيب يعكس أهميتها وتأثيرها المتوقع على الشركة. كما قد تحدث مخاطر أخرى للشركة غير معلومة أو تلك التي تعتبرها الشركة غير جوهرية في الوقت الراهن ويكون لها نفس الآثار أو العواقب الواردة في هذه النشرة. وعليه، فإن المخاطر المبينة في هذا القسم أو في أي قسم آخر من هذه النشرة قد: (أ) لا تشمل جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو على عملياتها أو أنشطتها أو أصولها أو الأسواق التي تعمل فيها؛ و/أو (ب) لا تشمل جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في أسهم الطرح.

٢-١ المخاطر المرتبطة بعمليات الشركة وأنشطتها

٢-١-١ المخاطر المرتبطة باستراتيجية الشركة

يعتمد الأداء المستقبلي للشركة على قدرتها في تنفيذ خططها التوسعية، واستراتيجياتها للنمو على عدة عوامل؛ مثل قدرة الشركة على إدارة المخاطر المرتبطة بالتوسع في أعمالها من فتح فروع جديدة وإدخال خدمات ومنتجات تمويل جديدة وتحسين كفاءة أنظمتها المالية والإدارية وتحسين كفاءة الموارد البشرية لديها بما يتماشى مع هذه التوسعات مع الحفاظ على المستوى الحالي للجودة. ولا تضمن الشركة أن الأنظمة والإجراءات والضوابط المعتمدة فيها أو الموظفين العاملين لديها يكفون لدعم النمو والتوسع المستقبلي. علماً بأن محدودية الكفاءات والخبرات اللازمة لتقديم الخدمات والمنتجات الجديدة سيؤثر سلبًا على التوسع المستقبلي للشركة وبالتالي يؤثر سلباً على نجاح الأعمال ونتائج العمليات والوضع المالي للشركة.

علاوة على ذلك، فإن عدم قدرة الشركة على إدارة خطط توسعها بفعالية سيؤدي بدوره إلى زيادة التكاليف وانخفاض الأرباح، وقد لا تتمكن الشركة من إدارة هذه الخطط بشكل يؤدي إلى تحقيق مستوى الربحية المطلوب. بالإضافة إلى ذلك، فقد لا تنجح الشركة في تسويق خدماتها الجديدة أو بيعها. وأيضاً قد لا تتمكن الشركة من تنفيذ خططها التوسعية وفقاً للجدول الزمني المخطط له، مما سيؤثر سلبًا على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المرتبطة بالسيولة

الشركة معرضة لمخاطر السيولة وذلك عند عدم توفر سيولة كافية للشركة للوفاء بالتزاماتها، هذه المخاطر تقترن بالعمليات التمويلية التي تقوم بها الشركة ويمكن أن تزداد حدتها بسبب عدد من العوامل المحددة، ومن بينها أي اختلاف جوهري في تواريخ الاستحقاق بين موجودات الشركة ومطلوباتها، كذلك الإفراط في الاعتماد على مصدر تمويل معين (وهذا يشمل على تمويل قصير الأجل أو طويل الأجل)، أو الظواهر السوقية مثل معضلات السوق العقاري الحادة والكوارث الكبرى. هذا كله من شأنه أن يؤدي إلى عدم قدرة الشركة على إدارة

مخاطر السيولة، كأن تصبح الشركة غير قادرة لأي سبب من الأسباب على توفير التمويل أو النقد المطلوب والكافي للوفاء بالتزاماتها، مما سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المرتبطة بهوامش الربح

تنشأ المخاطر المتعلقة بهوامش الربح من الأثر الناتج عن تذبذبها وما قد يترتب على ذلك من وجود اختلاف أو فجوة في مبالغ الموجودات والمطلوبات والأدوات المالية التي تكون مستحقة أو يعاد تسعيرها خلال فترة محددة. وقد تؤدي الزيادة في هامش الربح بشكل عام إلى خفض الذمم التمويلية للشركة ذات العوائد الثابتة، وبالتالي زيادة تكلفة التمويل على الشركة. وقد يترتب على تقلب هوامش الربح فجوة في إعادة التسعير بين موجودات ومطلوبات الشركة التي تتأثر بهوامش الربح هذه، مما سيؤثر سلباً على دخل الشركة من أنشطة التمويل العقاري.

٢-١-٤ المخاطر المرتبطة بالالتزامات المحتملة

قد تنشأ بعض الالتزامات المحتملة على الشركة، مثل المخصصات المحتملة المتعلقة بتعاملات التمويل العقاري للشركة، وتكاليف وأعباء القضايا القانونية القائمة أو المحتملة ضد الشركة، والتكاليف المتعلقة بالزكاة والضرائب، بالإضافة إلى الالتزامات المتعلقة بالإيجارات التشغيلية، وكل هذه الالتزامات التي إذا تم تحققها فإنها ستؤثر سلباً على الوضع المالي للشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٥ المخاطر المرتبطة بعمليات عقود بيع محافظ الشركة التمويلية

بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢٠م قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن ببيع محفظة عقارات إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بمبلغ واحد وخمسون مليون وثلاثمئة وخمسة وأربعين ألف ومئة وثمانية وتسعون ريال وستة عشر هللة ٥١,٣٤٥,١٩٨,١٦ ريال سعودي.

وبتاريخ ٣٠/٠٣/٢٠٢١م باعت الشركة السعودية لتمويل المساكن العقارات التي تتملكها ضمن محفظتها إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بمبلغ أربعة وتسعون مليون وتسعمئة واثنان وستون ألف وستمئة وثمان وثمانين ريال وواحد وخمسون هللة ٩٤,٩٦٢,٦٨٨,٥١ ريال. قد تضم العقود التي تبرمها الشركة مع مشتري محافظها التمويلية على بنود يتم بموجبها تعيين الشركة كوكيل للمشترين في تحصيل الإيجارات طبقاً لعقود الإجارة مع عملاء الشركة مقابل أتعاب تتلقاها الشركة نظير قيامها بذلك، وبهذا الخصوص فإن تعيين الشركة كوكيل لتحصيل الإيجارات والتعامل مع العملاء وملاحقتهم في حال عدم التزام العملاء ببنود عقودهم مع الشركة ينطوي على صلاحية قد تستخدمها الشركة بطريقة لا تتفق مع الموكل (البنك أو شركة إعادة التمويل) أو قد تتصرف الشركة طبقاً لتعليمات غير متسقة مع نصوص العقود المعنية وهو ما قد يعرض الشركة لمخاطر النزاع القانوني مع الموكل أو مع عملائها، ونظراً لطبيعة هذه العقود المتعلقة ببيع العقارات وما ينشأ من التزامات تجاه الشركة فيما يخص أقساط التمويل، فإنه في حال نشأ نزاع بين أطراف العقد أو مع عملاء الشركة قد يصدر حكم ليس بصالح الشركة. وعليه فإن تبلور تلك المخاطر قد يتسبب في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٦ المخاطر المرتبطة بعدم قدرة الشركة في الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وتجديدها

تخضع الشركة لعدد من القوانين واللوائح التي تتطلب منها الحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة في المملكة حتى تتمكن من ممارسة أنشطتها وتقديم منتجات تمويلية. وتحتفظ الشركة حالياً بعدد من التراخيص والشهادات والتصاريح والموافقات المتعلقة بأنشطتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، موافقة البنك المركزي السعودي، ترخيص وزارة الاستثمار وشهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة من وزارة التجارة، وشهادة عضوية الغرفة التجارية، وشهادة تسجيل العلامة التجارية ورخص البلدية وتصاريح الدفاع المدني، وشهادات السعودة، واشتراكات التأمينات الاجتماعية، والتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك (بما في ذلك التسجيل والإقرارات لأغراض تتعلق بضريبة القيمة المضافة). وتظل هذه التراخيص والتصاريح سارية بشكل مستمر من خلال التزام الشركة بالقوانين واللوائح التي تنظم مثل هذه التصاريح والتراخيص. وإذا لم تتمكن الشركة من الالتزام بالأنظمة واللوائح التي تحكم هذه التراخيص والتصاريح، فقد لا تتمكن الشركة من تجديدها أو الحصول على تراخيص إضافية قد تكون لازمة لتوسعها في المستقبل. وقد يؤدي عدم تمكن الشركة من الالتزام بشروط التراخيص والتصاريح المتعلقة بنشاطها إلى إلغاء مثل هذه التراخيص والتصاريح أو تعرض الشركة للغرامات المالية. وبالتالي، فإن إلغاء أو فقدان أي ترخيص أو تصريح بسبب عدم الالتزام بالقوانين واللوائح قد يؤدي إلى وقف أعمال الشركة وتعطلها، مما يؤدي إلى أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. تجدر الإشارة إلى أنه لدى الشركة مجموعة من التراخيص المنتهية والتي يجب تجديدها تجنباً

لأي مخالفات أو عقوبات قد تصدر عليها أو قد تمنع الشركة من ممارسة أعمالها ونشاطاتها بشكل كامل. وتفيد الشركة بأنها في طور تحديث جميع الرخص والشهادات المنتهية. يرجى مراجعة القسم (١٢-٦) («**التراخيص والموافقات والشهادات الحكومية**»).

٢-١-٧ المخاطر المرتبطة بكفاية رأس المال

تخضع الشركة لعدد من المتطلبات واللوائح المرتبطة بالملاءة المالية وكفاية رأس المال، حيث تخضع الشركة لمتطلبات كفاية رأس المال التي يفرضها البنك المركزي السعودي. وقد تحد لوائح الملاءة من أنشطة الشركة وتزيد من تكلفة مزاولة أعمالها، بالإضافة إلى ذلك، فإن عدم التزام الشركة بهذه المتطلبات التنظيمية قد يعرض الشركة لقيود وعقوبات وغرامات مختلفة، كما قد يؤدي عدم تمكن الشركة من الحفاظ على المستويات المطلوبة من كفاية رأس المال حالياً أو مستقبلاً إلى عدم تمكن الشركة من تقديم خدماتها، وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما قد يتطلب هذا النوع من المخاطر أن تقوم الشركة بتغيير أسلوب إدارة أعمالها في حال تراجعت نسب كفاية رأس مال الشركة إلى مستوى قريب من الحد الأدنى للمستويات التنظيمية أو المستويات الداخلية الخاصة بالشركة، وسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمالها وعلى المنتجات والخدمات التي تقدمها وقيمة محفظتها الائتمانية ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٨ المخاطر المرتبطة باستحقاقات الضريبة والزكاة المحتملة

قدمت الشركة إقرارات الزكاة وحصلت على شهادات من الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك لجميع السنوات من تاريخ تأسيسها وحتى عام ٢٠٢٠م. كما قامت الشركة بدفع الزكاة المستحقة في المواعيد المحددة، وقامت الشركة بتسديد جميع المطلوبات الزكوية لهذه الفترة. وفي حال نشأت مطالبات لسنوات سابقة سيؤثر ذلك على وضع الشركة المالي. كما قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨م. و في عام ٢٠٢٠م، تم زيادة قيمة الضريبة المضافة إلى ١٥٪ على عدد من المنتجات والخدمات تشمل خدمات مالية تقدمها الشركة وذلك حسب ما هو وارد في النظام، إن أي انتهاك أو تطبيق خاطئ لهذا النظام من قبل إدارة الشركة أو موظفيها سوف يُعرّض الشركة لغرامات أو عقوبات أو يؤدي إلى الإضرار بسمعتها مما سيزيد أيضاً من التكاليف والمصاريف التشغيلية، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على منتجاتها وخدماتها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٩ المخاطر المرتبطة بزيادة الديون المشكوك في تحصيلها

بلغت مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها مبلغ (٧٩,١٠١) ألف ريال سعودي في عام ٢٠١٨ و مبلغ (٩٠,٣٢٥) ألف ريال سعودي في عام ٢٠١٩م. بينما بلغت (٩٧,٨٢٥) ألف ريال سعودي كما في عام ٢٠٢٠م. ، وفي حال تباطؤ النمو الاقتصادي فقد لا يتمكن الأفراد والشركات من تسديد ديونهم، حيث يشير السجل الائتماني للعديد من العملاء المحتملين سواءً من الأفراد أو الشركات الصغيرة والمتوسطة إلى أنهم معرضون لمخاطر، مما سيزيد من احتمالية ارتفاع قيمة الديون المشكوك في تحصيلها، وفي مثل هذه الحالات ستلجأ الشركة إما إلى القضاء، مما سيكلف الشركة مصاريف إضافية، الأمر الذي يعني أن الشركة ستتكبد خسائر ناتجة عن عمليات إعادة جدولة المديونيات، أو سترفع قيمة المخصصات التي يتوجب عليها تجنيبها لتغطية قيمة الديون المشكوك في تحصيلها، مما سيكون لها تأثير سلبي على أرباح الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٠ المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات والأمن الإلكتروني (السيبراني)

يعتمد أداء الشركة وعملياتها بدرجة كبيرة، على فاعلية أنظمة تقنية المعلومات لديها وقدرتها على تحقيق أهداف الشركة وإنجاز عدد كبير من المعاملات دون تأخير أو أخطاء أو أعطال جوهرية. وتعتمد الشركة على نظام تقني خاص بها للتعامل مع معظم منتجاتها وعملياتها. وتستخدم الشركة عدداً من أنظمة تقنية المعلومات لإدارة وتشغيل أعمالها بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التمويل والائتمان والمتابعة والجودة والمحاسبة والجوانب المالية.

إن أنظمة تقنية المعلومات في الشركة معرضة للتلف بسبب الفيروسات الإلكترونية والكوارث غير المتوقعة وهجمات الاختراق أو القرصنة الإلكترونية وتعطل الأجهزة أو البرامج وتذبذبات في التيار الكهربائي وغيرها من الاضطرابات والأعطال المماثلة. وإذا فشلت هذه الأنظمة في العمل بالمستوى المتوقع منها لأي سبب من الأسباب، أو حدث أي خرق أمني، مع عدم ضمان الشركة بأن أعمالها لن تتعطل أو تتأثر بصورة سلبية في حالة حدوث خلل جزئي أو كلي في أي من أنظمتها الرئيسة، فإن ذلك سيؤدي إلى تعطل أعمال الشركة وتقليل فعالية وكفاءة عملياتها وزيادة التكاليف وفقدان المعلومات الهامة، مما سيؤثر سلباً على سلامة البنية التحتية الإلكترونية للشركة وأعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما أن وجود أي ضعف في نظام الضوابط الداخلية قد يتسبب في وجود أخطاء تشغيلية أو مالية أو حالات احتيال مالي أو غيره، والتي تؤثر سلباً على ربحية الشركة وسمعتها.

لا يوجد ضمان ولا غطاء تأميني بأن أعمال الشركة لن تتعطل أو تتأثر بصورة سلبية في حالة حدوث عطل أو خلل جزئي أو كلي في أي من أنظمة تقنية المعلومات الرئيسة، أو في حالة تعرض الشركة لهجمات إلكترونية قد تضر بأمنها الإلكتروني (السيبراني). قد تؤدي الهجمات أو الأعطال الإلكترونية أيضاً إلى فقدان الشركة لبعض أو كل بياناتها الخاصة بالمعاملات التي أبرمتها الشركة قبل وقوع مثل هذه الهجمات أو الأعطال الإلكترونية.

وحيث أن المجتمع الرقمي له توقعات عالية بخصوص تجربة العملاء الخالية من العيوب وتأمين استمرار غير منقطع للخدمات والحماية الفعالة للبيانات الشخصية وذات الطبيعة الحساسة. كما وتعد الخدمات الإلكترونية مهمة استراتيجيًا للقطاعين العام والخاص وفيما يتعلق بالاقتصاد. وهذا يتطلب حماية للمعلومات والتعاملات ذات الطبيعة الحساسة، وبالتالي التأكيد على الثقة بقطاع التمويل ككل في المملكة. وعليه قام البنك المركزي السعودي بتبني قواعد لتمكين مؤسسات التمويل المنظمة من قبل البنك للقيام بشكل فعال بتحديد المخاطر المتعلقة بالأمن الإلكتروني (السيبراني) ومعالجة وإدارة هذه المخاطر بشكل صحيح وفعال على أن يكون الالتزام بها على مراحل، من أجل المحافظة على حماية المعلومات والخدمات الإلكترونية. كما وألزم البنك المركزي السعودي جميع الشركات المالية المنظمة من قبلها بالبدء باعتماد هذه القواعد وفقًا للمراحل الواردة فيها. وبالتالي يتوجب على الشركة اعتماد هذه القواعد وتطبيقها، ومع أن الشركة ملتزمة بالبنود الإلزامية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه إلا أنه لا يوجد أي ضمان بأن الشركة ستستطيع الاستمرار في تحقيق المراحل الأخرى المطلوبة في هذه القواعد مما سيؤثر على استمرار ترخيصها من قبل ساما والذي سيؤثر سلبًا على عملياتها.

٢-١-١١ المخاطر المرتبطة بخدمات الأطراف الأخرى

تقوم الشركة بالتعاقد مع مزودي الخدمات من أطراف أخرى من وقت لآخر، بما في ذلك، تقييم الأصول وخدمات الاستشارات القانونية ووكلاء التحصيل، وأعمال المراجعة الداخلية، بالإضافة إلى خدمات أخرى مثل صيانة الأنظمة والأجهزة الخاصة بتقنية المعلومات والخدمات المساندة الأخرى. إن قدرة الشركة على التحكم في جودة وآلية تقديم الخدمات من قِبل مزودي الخدمات من الأطراف الأخرى محدودة، وقد تكون الشركة مسؤولة عن أي تقصير في الخدمات ناتج عن أعمال مقدمي الخدمات. ولا تضمن الشركة نجاحها في الحصول على خدمات مستمرة وعالية الجودة من مزودي الخدمات من الأطراف الأخرى، وستتأثر أعمال الشركة وسمعتها ونتائجها نتيجة لأي خلل في الخدمات التي تحصل عليها من مقدمي الخدمات أو الأطراف الأخرى التي يتم الاستعانة بهم.

٢-١-١٢ المخاطر المرتبطة بالتصنيفات الائتمانية

تعد التصنيفات الائتمانية عاملاً هاماً في تحديد تكلفة التمويل، حيث تعكس التصنيفات الائتمانية آراء وكالات التصنيف بالشركات من حيث قوة المركز المالي والأداء التشغيلي والوضع الاستراتيجي والقدرة على الوفاء بالالتزامات، وقد تكون بعض العوامل التي تؤثر على التصنيفات الائتمانية خارجة عن سيطرة الشركات.

وحيث أن الشركة في الوقت الحالي غير مصنفة من قبل أي وكالة تصنيف ائتماني، فإنه في حال أصبحت الشركة مطالبة بالحصول على تصنيف ائتماني في المستقبل، فإنه قد يتغير التصنيف من وقت لآخر إما بالانخفاض أو الارتفاع، وفي حال انخفض التصنيف الائتماني، فإن ذلك سيؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل والتأثير سلباً على سيولة الشركة واحتمالية قيام المقرضين بفرض شروط وأحكام إضافية على أي من اتفاقيات التمويل أو إعادة التمويل التي تبرمها الشركة في المستقبل، مما سيؤثر على هوامش أرباح الشركة وأعمالها ونتائج عملياتها وتدفقاتها النقدية ووضعها المالي.

٢-١-١٣ المخاطر المرتبطة بالرافعة المالية

هناك عدد من العوامل الهامة التي قد تساهم في قدرة الشركة على زيادة الرافعة المالية، مثل انخفاض تكلفة التمويل والحصول على تصنيف ائتماني مرتفع من وكالات التصنيف الائتماني (في حال حصولها على تصنيف ائتماني في المستقبل). وفي حالة زادت الرافعة المالية للشركة نتيجة للأسباب المذكورة أعلاه أو لأسباب أخرى، فقد لا تتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في أوقات الأزمات المالية، مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما يمكن أن تشكل الزيادة في الرافعة المالية خطراً على الوضع المالي العام للشركة وملاءتها المالية، إذ من الممكن أن تؤدي الخسائر المسجلة إلى ارتفاع مطلوبات الشركة مقارنة بموجوداتها، مما سيكون له أثر سلبي على المركز المالي للشركة، وبالتالي زيادة تكلفة التمويل من البنوك إضافة إلى تخفيض التصنيف الائتماني من وكالات التصنيف الائتماني (في حال حصولها على تصنيف ائتماني في المستقبل)، مما سوف يؤثر سلباً على ربحية الشركة وعلى أعمالها ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٤ المخاطر المرتبطة بأنظمة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر

إن سياسات إدارة المخاطر تعتمد على ملاحظة السلوك التاريخي للسوق، ولذلك، فإن هذه السياسات قد لا تتمكن من التنبؤ بدقة المخاطر المحتملة مستقبلًا والتي قد تكون أكبر من تلك التي تم استنتاجها من خلال الوسائل التاريخية، وفي ظل النقص في البيانات المتوفرة، فإن هذه المعلومات قد لا تكون دقيقة أو كاملة أو محدثة أو لم يتم تقييمها على الوجه الصحيح في جميع الحالات، وقد لا تكون سياسات الشركة وإجراءاتها وضوابطها الداخلية فعالة تمامًا في جميع الأحوال والظروف الأمر الذي سيؤدي إلى حصول الشركة على معلومات غير وافية لكي تقوم بتقدير تعرضها للمخاطر وفق أسس صحيحة، ونتيجة لذلك، فإن ارتفاع مستوى المخاطر التي تتعرض لها الشركة نتيجة لذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على مركزها المالي ونتائجها التشغيلية.

٢-١-١٥ المخاطر المرتبطة بحدوث فجوة بين استحقاق الموجودات والمطلوبات

تواجه الشركة مخاطر حدوث فجوة في السيولة بسبب استحقاق موجوداتها ومطلوباتها على فترات غير متطابقة، حيث تغطي الشركة جزء من متطلبات التمويل من خلال قروض تحصل عليها تكون متوسطة وقصيرة الأجل، في المقابل، معظم القروض التي تمنحها الشركة لعملائها هي قروض طويلة الأجل. وبالتالي، فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على تسهيلات ائتمانية إضافية أو تجديد التسهيلات الائتمانية الحالية في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من حيث التكلفة، الأمر الذي سيؤدي إلى حدوث فجوة بين استحقاق الموجودات والمطلوبات، وهذا بدوره سيؤثر سلبًا على عمليات الشركة وربحيتها ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما سيؤدي السداد المبكر للقروض من قبل العملاء إلى حدوث فجوة بين استحقاق الموجودات والمطلوبات، مما يؤثر على عمليات الشركة وربحيتها ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٦ المخاطر المرتبطة بالتغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بأنواع مختلفة من وثائق التأمين لتغطية أعمالها وأصولها، غير أنه قد لا يكون لدى الشركة جميع الوثائق التأمينية الاختيارية المهمة لأعمالها وأصولها، أو لا يكون لديها الغطاء التأميني الكافي في كل الحالات، أو أنه لا يغطي جميع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة. كما أنه من الممكن أن تقع أحداث في المستقبل لا تكون الشركة مؤمنة ضدها بشكل يغطي الخسائر المحتملة، أو قد لا تكون مؤمنة ضدها على الإطلاق. ولا يوجد أي ضمان أن وثائق التأمين الخاصة بالشركة ستظل متاحة بشروط مقبولة تجاريًا، أو ستظل متاحة على الإطلاق. فإن أيًا من هذه الأحداث أو الظروف أو وقوع حدث غير مؤمن عليه للشركة سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول الشركة وأوضاعها المالية ونتائج أعمالها وأصولها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل حول وثائق التأمين، يرجى مراجعة القسم (١٢-٨) («**وثائق التأمين**»)).

٢-١-١٧ المخاطر المرتبطة بالعوامل الموسمية المتعلقة بإيرادات الشركة

إن طبيعة عمليات الشركة، بشكل عام، قد تجعلها عرضة للتقلبات الموسمية خاصة خلال فترات الإجازة الصيفية والإجازات الرسمية والأعياد. وبالتالي، قد تتأثر إيرادات الشركة بالتقلبات الموسمية وتغيرات العرض والطلب على خدماتها، مما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٨ المخاطر المرتبطة بعدم الالتزام بمتطلبات التوطين

يعتبر الالتزام بمتطلبات التوطين متطلبًا نظاميًا بالمملكة بحيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين بين مجموع موظفيها والمحافظة على تلك النسبة. وتتفاوت نسب التوطين باختلاف أنشطة الشركات. علمًا بأن الشركة ملتزمة حاليًا بمتطلبات التوطين ومصنفة كما في تاريخ هذه النشرة في برنامج نطاقات.

وقد تواجه الشركة في حال عدم الالتزام بمتطلبات التوطين غرامات أو عقوبات تفرضها الجهات الحكومية كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، والحرمان من تقديم المناقصات والحصول على القروض الحكومية، وقد لا تستطيع الشركة مواصلة توظيف النسبة المطلوبة من السعوديين والمحافظة عليها، وبالإضافة إلى ذلك، فقد لا تتمكن الشركة من توظيف العدد المطلوب من الموظفين السعوديين أو الأجانب دون تكبد تكاليف إضافية، والتي سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها (لمزيد من المعلومات، فضلًا راجع القسم (٥-١٢-٢) «**التوطين**»).

٢-١-١٩ المخاطر المرتبطة بسوء سلوك الموظفين وأخطاؤهم

قد يؤدي سوء سلوك الموظف أو خطأه إلى إخلال الشركة بالنظام، مما يؤدي لفرض عقوبات على الشركة من قبل الجهة المختصة تختلف باختلاف السلوك أو الخطأ أو تحمل مسؤولية مالية أو الإضرار بسمعة الشركة بشكل كبير. ومن صور سوء السلوك والخطأ ما يلي:

- إساءة استخدام بيانات العملاء.
- الدخول في أعمال غش أو تضليل أو احتيال أو خداع أو ممارسات أخرى مخلة أو غير لائقة أثناء تسويق خدمات ومنتجات الشركة.
- عدم الالتزام بالأنظمة أو الضوابط والإجراءات الداخلية المعمول بها، بما في ذلك عدم توثيق المعاملات بشكل صحيح وفقًا للوثائق والعمليات الموحدة لدى الشركة (أو عدم أخذ المشورة القانونية المناسبة فيما يتعلق بالوثائق غير الموحدة، حسبما تقتضيه السياسات الداخلية للشركة)، أو عدم الحصول على الإذن أو التصريح الداخلي اللازم.
- مخالفة سياسة السلوك المهني الخاصة بالشركة.

وعند حدوث حالات سوء السلوك من قبل الموظفين أو صدور أخطاء منهم، فسيكون لذلك تأثيرًا سلبيًا جوهريًا على سمعة وأعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٠ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في إخفاق العميل بالوفاء بالتزامه تجاه الشركة وفقًا للشروط والأحكام المتفق عليها، دون وجود ضمانات كافية لدى الشركة لتغطية ذلك الالتزام، مما يكبد الشركة خسارة مالية قد تكون مساوية لحجم الالتزام.

وتزداد المخاطر الائتمانية نتيجة التدهور العام في الأوضاع الاقتصادية المحلية أو العالمية أو في النظام المالي بشكل عام، وقد تؤثر أي من هذه العوامل على قيمة أصول الشركة وإمكانية تحصيلها مما يتطلب زيادة مخصصات الشركة للديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها مقابل قيمة الأصول التمويلية والضمانات.

إذا أخفقت الشركة في الحفاظ على الجودة الائتمانية لعملياتها التمويلية، فسوف ترتفع المخصصات التي تغطي خسائر عمليات التمويل وسوف ترتفع مستويات التعثر في السداد وشطب الديون، وهي أمور سيكون لها تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وعندما تكون الشركة بصدد اتخاذ قرار حول ما إذا كانت ستمنح ائتمانًا للعملاء، فإن الشركة تعتمد على المعلومات المقدمة إليها من جانب العملاء ومزودي الخدمات، كذلك القوائم المالية والبيانات المالية الأخرى لقطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة، وقد تعتمد الشركة أيضًا على بعض الإقرارات بشأن دقة واكتمال تلك المعلومات، بينما تعتمد على تقارير مراجعي الحسابات المستقلين فيما يتعلق بالقوائم المالية. وفي حال تزويد الشركة بمعلومات غير دقيقة أو مضللة أو ناقصة بشكل جوهري بشأن الوضع الائتماني للعميل المعني، فقد يكون لذلك تأثير على قدرة الشركة على إدارة مخاطر الائتمان بفعالية، مما سيؤثر سلبًا على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢١ المخاطر التشغيلية

تنتج المخاطر التشغيلية والخسائر المترتبة عليها بسبب الاحتيال (الخارجي أو الداخلي)، أو أخطاء الموظفين، أو عدم توثيق المعاملات على الوجه الصحيح وفقًا للمتطلبات النظامية ووفق سياسة الشركة الداخلية، أو عدم الحصول على الموافقات الداخلية اللازمة، أو عدم الالتزام بالمتطلبات التنظيمية واتباع أفضل الممارسات في القطاع، أو أعطال الأنظمة والأجهزة التقنية، أو الكوارث الطبيعية، أو فشل الأنظمة الخارجية. وسيترتب على وقوع أي من هذه الأحداث تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وفي حال قامت الشركة بفقدان أي مستندات مهمة تخص معاملات العملاء أو موافقات نظامية فإن ذلك سيؤثر على عمليات الشركة بشكل سلبي، وكذلك احتمالية التأثير على قدرة الشركة على الالتزام بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة مما سيؤثر سلبًا على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٢ المخاطر المرتبطة باتفاقيات التمويل

أبرمت الشركة العديد من اتفاقيات التمويل والتسهيلات الائتمانية مع البنوك المعنية (فضلاً راجع القسم (١٢-٧-٦) «**اتفاقيات التمويل**» من هذه النشرة)، ولا يوجد ضمان على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق مما يعد إخلالاً بالاتفاقيات المبرمة،

وبالتالي يحق للبنوك إلغاء أو إنهاء التسهيلات الائتمانية ومطالبة الشركة بسداد كامل المديونية فورًا مما يؤثر سلبًا على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وقدرتها على الاقتراض والتمويل وتنفيذ خططها المستقبلية.

٢-١-٢٣ المخاطر المرتبطة بالاعتماد على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين

تعتمد عمليات الشركة الحالية وخططها المستقبلية ونجاحها على خبرات وكفاءات إدارتها العليا والموظفين الرئيسيين الذين بدأوا العمل مع الشركة منذ فترة طويلة، بما في ذلك كبار التنفيذيين والموظفين المؤهلين الآخرين، ممن لديهم خبرة واسعة وعلاقات قوية في خدمات العقار. وليس هناك ما يؤكد بأن الشركة ستتمكن من ضمان استمرارية خدمات موظفيها أو من رفع مستوى مهاراتهم. كما أن الشركة تعمل في مجال متخصص ودقيق وتعتمد على كفاءات ومهارات نادرة ذات تعليم وتدريب عاليين وخبرات تخصصية دقيقة. وتعتمد الشركة على عملية توظيف دقيقة لشغر هذه المناصب والتي تتطلب حصول موافقة البنك المركزي السعودي على قبول المرشحين لهذه المناصب.

٢-١-٢٤ المخاطر المرتبطة بحماية الاسم التجاري وحقوق الملكية الفكرية للشركة

تعتمد الشركة في تسويق خدماتها ومنتجاتها على اسمها الذي ينعكس في شعارها، والذي يدعم أعمالها ومركزها التنافسي، ويمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. تمتلك الشركة علامتان تجاريتان مسجلتان باسمها، الأولى بشهادة تسجيل رقم ١٤٤٢٠١٠٧٧٦ وتسري حمايتها حتى ١٤٥٢/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/٠٢م). و الثانية بشهادة تسجيل رقم ١٤٤٢٠١٠٧٧٩ وتسري حمايتها حتى ١٤٥٢/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/٠٢م). وفي حال ما إذا فشلت الشركة في حماية علامتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمتها، مما ينعكس سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٥ المخاطر المرتبطة بقدرة الشركة على الحصول على تمويل مستقبلي

إن قدرة الشركة على الحصول على التمويل المناسب تعتمد بشكل كبير على عوامل داخلية وخارجية متعددة قد يشترطها المقرضين او تفرضها الظروف الاقتصادية العامة. بخصوص ما يتعلق بالعوامل الداخلية للشركة فمن ذلك على سبيل المثال لا الحصر، المركز المالي للشركة، وحجم الديون القائمة مقارنة بحجم أصولها وحقوق الملكية وهو ما يعرف بمستوى الرفع المالي، والتدفقات النقدية المتوقعة للشركة ومركز الشركة الائتماني، ونتائج أعمال الشركة، ورغبة الجهات الممولة في تمويل القطاعات التي تعمل بها الشركة وقدرة الشركة على تقديم الضمانات الكافية للحصول على التسهيلات المطلوبة.

كما تعتمد قدرة الشركة على الحصول على التمويل على عوامل أخرى خارجية منها على سبيل المثال لا الحصر، أسعار الفائدة السائدة وقت الحصول على تمويل، الوضع الاقتصادي العام، بما في ذلك ما يتعلق بالتضخم والقدرة الشرائية للافراد، وتوجهات أسعار العقار ونجاح البرامج الحكومية المتعلقة بالإسكان، ووضع الأسواق المالية والسيولة النقدية المتوفرة لدى الجهات الممولة والبنوك التجارية وتوجهات البنك المركزي، وقد لا تتمكن الشركة من الحصول على التمويل اللازم لتمويل أعمالها المستقبلية بشكل كامل أو بشكل جزئي، وهو ما يؤثر جوهرياً على قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها وتحقيق أهدافها، كما أن حصول الشركة على التمويل اللازم ولكن بشروط غير تفضيلية أو بتكلفة أعلى من توقعات الشركة سيحد من عوامل الأعمال ذات الصلة والتدفقات النقدية. وبناءً على ذلك فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على تمويل أو حصولها عليه لكن بشروط غير مناسبة لها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٦ المخاطر المرتبطة بارتفاع تكلفة التمويل

تعتمد الشركة في أعمالها على الحصول على التمويل، وهوامش الربح المتعلقة بالتمويل تعتمد بشكل كبير على توافر السيولة لدى المقرضين وأسعار الفائدة البنكية المرتبطة بمؤشر السايبور (SAIBOR)، فعلى سبيل المثال فإن ترتيب تمويل المرابحة يعتمد على أن يبنى هامش الربح على أساس تثبيت سعر السايبور لمدد طويلة تمتد إلى فترة التمويل الممنوح للشركة مما قد ينتج عنه تكلفة أعلى للتمويل من أشكال التمويل الأخرى التي تكون فيها أسعار السايبور (SAIBOR) متغيرة طبقاً للأسعار السائدة بالقطاع المصرفي أو أعلى من أشكال التمويل الأخرى التي تكون فيها أسعار السايبور (SAIBOR) مثبته لفترات قصيرة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن موجة الارتفاع في أسعار الفائدة الامريكية والتي عادة ما تؤثر مباشرة على أسعار السايبور نظراً لارتباط سعر صرف الريال بالدولار والتوسع في برامج السندات والصكوك الحكومية والتي قد تتسبب في ارتفاع أسعار الفائدة المحلية. إن ارتفاع تكلفة التمويل وعدم قدرة الشركة على توفير بدائل تمويلية مناسبة أو تمرير آثار الارتفاع إلى عملائها من خلال منتجاتها التمويلية يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٧ المخاطر المرتبطة بالتنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء

تتضمن بنود الشركة التمويلية مع عملائها على بنود يقوم العملاء بناءً عليها بتقديم ضمانات لتغطية التزاماتهم في سداد التمويل المقدم لهم من قبل الشركة ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر، السندات لأمر والضمانات الشخصية.

وعليه، فإن في حال عدم قدرة الشركة التنفيذ على الضمانات المقدمة من العملاء أو في حال تغيير في الأدوات النظامية الممنوحة لقضاة التنفيذ مثل الحجز أو إيقاف الخدمات أو منع السفر وغيرها في سبيل التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل العملاء، فإن ذلك سيتسبب في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٨ المخاطر المرتبطة بانخفاض قيمة الأصول المقدمة كضمانات

تتركز عمليات الشركة بتقديم التمويل العقاري للعملاء، وعليه فإن جميع التسهيلات والقروض المقدمة من الشركة تكون مضمونة برهن عقاري ١٠٠٪. وفي كل الأحوال قد تنخفض قيمة أنواع معينة من الضمانات بسبب المخاطر التشغيلية، وطبيعة الأصل والظروف الاقتصادية والسوقية السلبية. وقد تتعرض الشركة لخسائر محتملة بسبب الانخفاض في قيمة الموجودات المضمونة لصالحها أو بسبب التأخير في تسييل مثل هذه الضمانات عند تعثر المقترضين، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٩ مخاطر تعثر العملاء وعدم قدرتهم على السداد

قد يتعثر عملاء الشركة من المنشآت الصغيرة والمتوسطة عن الوفاء بالتزاماتهم تجاهها لعدة عوامل، نتيجة الإفلاس أو فرض شروط جديدة من قبل الجهات التشريعية للقطاعات العاملة فيها أو المنافسة الشديدة أو فقدان علاقات تعاقدية وغيرها من التأثيرات التي قد لا يستطيع العملاء التكيف معها بسرعة مما يؤدي إلى الضغط على هوامش ربحهم وسيولتهم وزيادة تكاليفهم التشغيلية بحيث يواجهون صعوبات بسداد التزاماتهم تجاه الشركة.

كما قد يتعثر عملاء الشركة من الأفراد عن الوفاء بالتزاماتهم تجاهها لعدة عوامل مثل فقدان كل أو بعض مصادر الدخل أو التغييرات على الحوافز والبدلات أو انخفاض الرواتب والمزايا العمالية.

في تاريخ ١٤٣٩/١٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٨/١٨م) بدأ تطبيق نظام الإفلاس الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٤٣٩/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤م). ويهدف النظام إلى تنظيم إجراءات الإفلاس مثل التسوية الوقائية، وإعادة التنظيم المالي، والتصفية، والتسوية الوقائية لصغار المدينين، بجانب إعادة التنظيم المالي لصغار المدينين، والتصفية لصغار المدينين، إضافة إلى التصفية الإدارية. من الممكن أن تنطبق بعض قواعد نظام الإفلاس على شريحة من عملاء الشركة من الأفراد وهم يشكلون قاعدة العملاء الأكبر، وهذا من شأنه أن يعيق الشركة من تحصيل مستحقاتها ومزاحمة دائنين آخرين من أجل تحصيل مستحقاتها وبالتالي عدم استردادها لجميع مديونياتها، ومما سيؤثر على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المرتبطة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

٢-٢-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في السوق العقاري

تعتمد ربحية الشركة بصورة أساسية على النشاط العقاري وازدياد الطلب على منتجات التمويل العقاري. وقد شهد القطاع العقاري في المملكة عدة تقلبات سواء في أسعار العقارات أو معدلات الإيجار وذلك نتيجة لعوامل اقتصادية كبرى بما في ذلك ما يتعلق بالسياسات الحكومية الداعمة للإسكان وتقليل الاعتماد على المصادر النفطية. وتتأثر أعمال الشركة بتلك التقلبات بشكل مباشر حيث يؤدي انخفاض الطلب على المنتجات العقارية دون توقعات الشركة إلى تكبد الخسائر أو خفض هوامش ربحها وعليه، فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك فإن التقلبات الغير مواتية في أسعار العقارات، أو أي ظروف اقتصادية أخرى غير مواتية في القطاع العقاري، قد ينتج عنه عزوف العملاء عن شراء العقار أو الاستثمار ومن ذلك ما يتعلق بتأجيل قرار الشراء أو الاستثمار إلى حين استقرار السوق وهذا من شأنه أن يشكل ضغطاً على الشركة لتخفيض أسعار تمويلها مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمالها وتوقعاتها ونتائج عملياتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المرتبطة بلوائح مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من اللوائح الأخرى ذات العلاقة

يجب أن تلتزم الشركة بأنظمة ولوائح مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من اللوائح الأخرى ذات العلاقة. وتنص هذه الأنظمة واللوائح على أن تقوم الشركة بعدة أمور منها، اعتماد وتنفيذ سياسات وإجراءات «**اعرف عميلك**» وإبلاغ السلطات المختصة بالمعاملات المثيرة للشك. ولا تستطيع الشركة أن تضمن أن أنظمتها وسياساتها المطبقة لرصد ومنع استخدام شبكتها لأنشطة غسل الأموال من قبل الأفراد أو المنظمات المرتبطة بالإرهاب أو أي أنشطة أخرى غير مشروعة ستكون قوية بما يكفي لضمان أن الشركة في حالة التزام دائم بجميع هذه الأنظمة واللوائح المختلفة. قد تؤدي أي دعاوى مستقبلية بشأن الإخلال بمثل هذه الأنظمة أو اللوائح إلى فرض غرامات وعقوبات. كذلك، قد يؤدي الإخلال أو حتى الادعاءات بوقوع مخالفات إلى أثر سلبي على سمعة الشركة، وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المرتبطة بإجراءات التقاضي

قد تتعرض الشركة في سياق ممارسة أعمالها لقضايا ودعاوى تتعلق بعملياتها بشكل عام ولا تضمن الشركة عدم وقوع نزاع بينها وبين أطراف أخرى تتعامل معها، مما قد يؤدي إلى رفع قضايا لدى الجهات القضائية المختصة سواء من الشركة أو ضد الشركة. نتيجة لذلك، قد تكون الشركة عرضة لمطالبات قضائية من هيئات وإدارات حكومية وتحقيقات بما فيها سياق التشريعات الجديدة على القطاع في المملكة. وبطبيعة الحال، لا يمكن للشركة توقع نتائج تلك المطالبات في حال حدوثها، كما لا تضمن الشركة أن لا يكون لتلك المطالبات تأثير جوهري على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها. كما أن الشركة لا تستطيع أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى والإجراءات القضائية التي يمكن أن تقيمها أو تقام ضدها أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات، وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا سوف تؤثر سلبا على الشركة.

لدى الشركة أربعة وخمسين (٥٤) مطالبة مرفوعة أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية حيث تكون الشركة مدعى عليها. تم رفع المطالبات بشكل أساسي لتصحيح بعض بنود اتفاقياتهم مع الشركة السعودية لتمويل المساكن. وهذه المطالبات لا تعد مطالبات مالية محددة كون الغرض منها هو تعديل بعض بنود العقود التمويلية المبرمة مع الشركة. وقامت الشركة برفع ١٤٤ دعوى إخلاء عقاري ضد العملاء المتعثرين. بالإضافة إلى ذلك تحتفظ الشركة بـ ١٨٥ سند إذني بمبلغ ٨٩,٤٩٢,٨٧٦ ريال سعودي وهي قيد المعالجة أمام محكمة التنفيذ. ولمزيد من المعلومات راجع الجدول رقم (١٢-١٣) («**ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة لدى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية كما في ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م**»).
(لمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة قسم رقم (١٢-١٤) («**المطالبات والدعاوى القضائية**")) وحيث أن للشركة تعاملات مع أطراف عديدة فهي عرضة لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية من جهات مختلفة، بما في ذلك عملاء التمويل أو الأطراف المتعاقدة أو الهيئات التنظيمية أو الموظفين أو المشغلين وملاك العقارات التي تستخدمها الشركة.

كما أن الأحكام والقرارات الصادرة في تلك الدعاوى، في حال لم تكن لصالح الشركة سيترتب عليها تحمل الشركة لتكاليف كبيرة وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة وعملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية (للمزيد من التفاصيل حول الدعاوى القضائية الخاصة بالشركة، يرجى مراجعة القسم (١٢-١٤-٣) «**الدعاوى القضائية**»).

كذلك، يمكن للشركة رفع الدعاوى والمطالبات والإجراءات القضائية الأخرى لاسترداد المبالغ من عملائها. قد تكون مثل هذه النزاعات حول مبالغ كبيرة، ولا يوجد أي ضمان أن نتائج مثل هذه النزاعات ستكون في مصلحة الشركة. لذلك، إذا خسرت الشركة أي نزاع أو فشلت في تخصيص المبالغ المترتبة على النزاع، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمالها ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. علاوة على ذلك، قد تستغرق الإجراءات القضائية وتنفيذ الأحكام وتخصيص المبالغ الواجب دفعها للشركة وقتًا طويلاً وتكلفة كبيرة، الأمر الذي سيؤثر سلبًا على أرباح الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. لمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على قسم المعلومات القانونية.

٢-٢-٤ المخاطر المرتبطة بسجل ملكية الصكوك

إن الشركة تواجه مخاطر تتعلق باحتمالية إلغاء بعض صكوك العقارات التي تمولها من قبل الجهات المختصة وذلك في حال تم استخراج تلك الصكوك بطريقة غير نظامية أو يشوبها خلل نظامي حسب ما تقرره تلك الجهات.

وعليه، وفي حال تبلور أي مخاطر ناتجة فإنه سينتج عن ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٥ المخاطر المرتبطة بتفسير المبادئ الشرعية المتعلقة بعقود الإجارة قبل حصول الشركة على ترخيص مزاولة نشاط التمويل العقاري من البنك السعودي المركزي

تقدم الشركة منتجات تمويل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراجعة واعتماد الهيئة الشرعية في الشركة. وتخضع جميع هذه المنتجات لمراجعة وموافقة الهيئة الشرعية لدى الشركة. وتقوم الهيئة الشرعية بتفسير بنود عقود التمويل الإسلامية مثل الإجارة وفقاً للقواعد والمبادئ المنهجية للشريعة الإسلامية وبينما تتفق مختلف المذاهب الإسلامية على المنهجية العامة والمبادئ الأساسية لتفسير القواعد الفقهية للمعاملات، إلا أنهم قد يختلفون بشأن القواعد التفصيلية.

٢-٢-٦ المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذوي علاقة كأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية وأقاربهم وكبار المساهمين، وبلغ حجم العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة حوالي ١٣١,٩مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٨م، و١٤٤,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩م، و٩٥,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م، و٤٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وفي حال لم تتم التعاملات والاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أسس تجارية بحته فإن ذلك سيؤثر سلبًا على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل حول التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، يرجى مراجعة القسم (١٢-١٠) («**الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة**»)).

٢-٢-٧ المخاطر المرتبطة بصعوبة تسييل الاستثمارات العقارية

حيث أن الاستثمارات العقارية بشكل عام هي استثمارات طويلة الأجل، فإنه من الصعب تسييلها بشكل سريع دون التأثير على سعر العقار. وتحتفظ الشركة بمحفظة من الأصول العقارية والتي تشكل ضمان لمنتجاتها التمويلية وفي حال تعثر عملاء الشركة وبالأخص إذا حصل ذلك بشكل مفاجئ أو جماعي نتيجة ظروف اقتصادية عامة فقد يصعب على الشركة تسييل عقاراتها المرتبطة بعقود العملاء المتعثرين بالأسعار المناسبة وخلال مدة وجيزة مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٨ المخاطر المرتبطة بعمليات الشركة التي تتأثر بالمخاطر الاقتصادية في المملكة

تقع أصول الشركة وعملياتها وقاعدة عملائها في المملكة والتي تعتبر من الأسواق الناشئة، وبناءً على ذلك، قد تتأثر الشركة بالأوضاع المالية والاقتصادية العامة السائدة في المملكة والشرق الأوسط، ومستوى النشاط الاقتصادي في المملكة بصورة خاصة، ولا يزال الدخل من النفط يلعب دوراً محورياً في التخطيط والتنمية الاقتصادية بالمملكة، على الرغم من التطبيق المستمر لسياسة تنويع مصادر الدخل في المملكة بغرض دعم مساهمات القطاعات الأخرى في إجمالي الناتج المحلي، وبالتالي فإن أي تراجع جوهري في أسعار النفط قد يؤدي إلى حدوث انخفاض في الإنفاق الحكومي مما قد يبطئ بشكل كبير أو يعرقل نمو الاقتصاد في المملكة، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على الاقتصاد الكلي للمملكة وجميع قطاعاته، مما يؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٩ المخاطر المرتبطة بالمنافسة وحِدّتها

إن طبيعة أنشطة الشركة تجعلها عرضة لمنافسة كبيرة ومتزايدة من البنوك وشركات التمويل الأخرى. حيث تواجه الشركة منافسة من قبل بنوك وشركات تمويل عقاري محلية وأجنبية تزاول أعمالها داخل المملكة، وبحسب الموقع الإلكتروني للبنك المركزي السعودي، بلغ عدد الشركات المرخصة للعمل في التمويل العقاري في المملكة كما بتاريخ هذه النشرة ستة شركات تمويل عقاري و ١٤ بنك ومصرف. يعتمد نجاح الشركة في المنافسة مع هذه الشركات على عدد من العوامل من بينها قوة مركزها المالي، والانتشار الجغرافي، وسهولة الوصول إلى العملاء المحتملين، والالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، ومواصفات خطط التمويل المقدمة للعملاء عند مقارنتها بما تقدمه البنوك وشركات التمويل الأخرى، نوعية الضمانات والمرونة والقدرة على التكيف مع اتجاهات السوق الجديدة (مثل الدعم والقروض). إن تصميم خطط التمويل المناسبة التي تلبي طموحات وأهداف العملاء المحتملين، بما في ذلك سرعة تقديم التمويل والحفاظ على سمعة ممتازة، واستخدام وسائل التواصل الاجتماعي مع استخدام تقنيات التسويق الأكثر فاعلية، وجميعها عناصر هامة لدعم نجاح الشركة وتحقيق أهدافها. لذا فإن الشركة ستتأثر إن لم تتمكن من مجاراة منافسيها الآخرين فيما يتعلق بأسعار وجودة منتجاتها وخدماتها مما سيؤثر سلباً على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٠ المخاطر المرتبطة بالالتزام بنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات وتنظيمات البنك المركزي

تخضع الشركة في إدارتها وتسيير أعمالها ونشاطاتها المختلفة لأحكام نظام الشركات، الصادر بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١١م) كما يفرض نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات بعض المتطلبات الجديدة المتعلقة بالتنظيم وحوكمة الشركات والتي يجب على الشركة الالتزام بها، ويستوجب ذلك أن تقوم الشركة ببعض الإجراءات للالتزام بتلك المتطلبات الجديدة. كما فرض نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامهم وقواعدهم الإلزامية (مثل متطلبات لائحة حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة الشركات المدرجة وكذلك تشكيل لجنة مراجعة مستقلة ترجع للجمعية العامة للشركة)، وبالتالي فإنه من الممكن أن تتعرض الشركة إلى مثل هذه العقوبات من غرامات مالية أو السجن أو كلاهما على سبيل المثال نص نظام الشركات على أن كل مدير أو مسؤول أو عضو مجلس إدارة أو مراجع حسابات أو مصف سجل بيانات كاذبة أو مضللة فإنه يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن ٥ سنوات وبغرامة لا تزيد على خمسة ملايين ريال سعودي. في حال عدم التزامها بتلك الأحكام والقواعد، وذلك من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، كما تخضع الشركة إلى مراقبة وتنظيمات البنك المركزي السعودي وتلتزم باتباع تعليماتها وإرشاداتها ويقوم البنك المركزي بعدة جولات تفتيشية للتأكد من التزام الشركة وعدم التزام الشركة أو عدم قدرتها على تلبية الشروط والقواعد المحددة قد يؤدي إلى وقف عمليات الشركة أو عدم الحصول على أي موافقات تتطلبها الشركة.

٢-٢-١١ المخاطر المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء

أقر مجلس الوزراء السعودي نظام رسوم الأراضي البيضاء في بعض المدن الرئيسة في المملكة، والذي يلتزم بموجبه ملاك قطع الأراضي الفضاء المخصصة للاستخدام السكني أو التجاري في المدن المحددة دفع ضريبة بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض كل عام على الأراضي التي تزيد مساحتها عن معايير محددة وفق متطلبات النظام، وقد تخضع الشركة لهذا النظام في الأصول العقارية التي تملكها عن طريق ضمان أو تسوية بعض القروض المتعثرة، وعليه فإن عدم قدرة الشركة على التصرف في هذه الأراضي التي تملكها أو قد تتملكها مستقبلاً وتنطبق عليها الرسوم، سيؤدي إلى فرض رسوم الأراضي البيضاء على الشركة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٢ المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية

ضريبة التصرفات العقارية التي تفرض ضريبة قدرها ٥٪ على أي تصرف على أي عقارات في المملكة. تم إصدار ضوابط الاستثناء أو الإعفاء منها. وحيث أن الشركة تمارس أعمالها في تمويل العقارات فإن جزء كبير من عملياتها تأثر بهذه الضريبة مما يزيد النفقة على المستهلك النهائي ما لم يكن من ضمن مستحقي الإعفاء. ولحداثة تطبيق هذه الضريبة فإن أي انتهاك أو تطبيق خاطئ لها من قبل إدارة الشركة أو موظفيها سوف يُعرّض الشركة لغرامات أو عقوبات أو يؤدي إلى سحب ترخيصها من البنك المركزي أو إلى الإضرار بسمعتها، مما سيزيد من التكاليف والمصاريف التشغيلية أو حتى توقف عملياتها، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على منتجاتها وخدماتها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٣ المخاطر المرتبطة بتغيير آلية احتساب الزكاة والدخل

قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨ م. ويفرض هذا النظام قيمة مضافة بنسبة ٥٪ على عدد من المنتجات والخدمات وذلك حسب ما هو وارد في النظام. كما أعلنت وزارة المالية مؤخرًا زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة إلى ١٥ ٪ ابتداءً من ١ يوليو ٢٠٢٠ م. ولحداثة تطبيق هذا النظام وإعلان الزيادة في نسبة ضريبة القيمة المضافة المعلنة فإنه لا يمكن استبعاد حدوث أي انتهاك أو تطبيق خاطئ لأنظمة ضريبة القيمة المضافة من قبل إدارة الشركة أو موظفيها والذي قد يزيد من التكاليف والمصاريف التشغيلية التي سوف تتحملها الشركة أو يُعرّض الشركة لغرامات أو عقوبات أو يؤدي إلى الإضرار بسمعة الشركة.

٢-٢-١٤ المخاطر المرتبطة بفرض الأنظمة واللوائح الجديدة التي تؤثر على تنفيذ الشركة لعملياتها

تخضع الشركة وأعمالها لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر البنك المركزي السعودي ووزارة التجارة ووزارة الاستثمار والبلديات والدفاع المدني وهيئة السوق المالية (بعد الإدراج) وغيرها. بالتالي تخضع الشركة لمخاطر التغييرات في الأنظمة واللوائح والتعاميم والسياسات في المملكة، بما في ذلك تلك الأنظمة والسياسات المتعلقة بالضرائب.

وتشهد البيئة التشريعية والتنظيمية في المملكة إصدار عدد من الأنظمة واللوائح، أي أنها أكثر عرضة للتغيير والتطوير. وتعتبر تكاليف الالتزام بهذه الأنظمة مرتفعة. وفي حالة إدخال تغييرات على الأنظمة أو اللوائح الحالية أو إصدار قوانين أو لوائح جديدة تتعلق بالتمويل؛ يمكن للشركة، لأغراض تتعلق بالالتزام بتلك اللوائح، أن تغير خدماتها، أو تدخل تغييرات على منتجاتها التمويلية لتلبية اشتراطات هذه القوانين، مما يؤدي إلى تكبد الشركة لمصروفات مالية إضافية غير متوقعة، مما سيؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها.

يتطلب عمل الشركة أن تلتزم بالأنظمة واللوائح السارية بشكل مستمر. وبناءً عليه، إذا لم تتمكن الشركة من الالتزام بهذه اللوائح والأنظمة بشكل متكرر، فإنها سوف تخضع للغرامات أو العقوبات التي تفرضها السلطات الإشرافية المختصة، مما يؤدي إلى خفض نمو إيراداتها أو تعليق عملها أو تعليق تراخيصها، علاوةً على ذلك سيكون للقوانين والأنظمة والتعليمات الجديدة أثر على التدفق النقدي للشركة وعلى التحصيل وعلى عمليات الإقراض لديها مما سيؤثر سلبًا على عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٥ المخاطر المرتبطة بوقوع الكوارث الطبيعية و تفشي الأوبئة

قد تضر الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرة الشركة إلى حد كبير بالشركة وفروعها وعملائها. وقد يؤدي أي ضرر يصيب أي من فروع الشركة أو العاملين فيها أو عملائها سواءً كان ذلك نتيجة الفيضانات أو الزلازل أو العواصف أو أي كارثة طبيعية أخرى إلى تكبد الشركة تكاليف كبيرة، كما سيؤثر على قدرة العملاء على تسديد المستحقات، وبالتالي ستواجه الشركة صعوبات في ممارسة عملياتها وتحصيلها لمستحقاتها وبالتالي التقليل من نتائجها التشغيلية المستقبلية. وفي حالة حدوث كوارث طبيعية وإضرارها بالشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٦ المخاطر المرتبطة بالنمو المستقبلي لقطاع التمويل غير المصرفي

قد لا يكون معدل نمو قطاع التمويل غير المصرفي في المملكة مرتفعاً ومستداماً حسب توقعات الشركة الحالية، حيث يعتمد نمو قطاع التمويل غير المصرفي وتطوره على عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة. وإذا كانت هذه العوامل مؤثرة بشكل سلبي وجوهري، فإنها سوف تؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المرتبطة بالأسهم المطروحة

٢-٣-١ المخاطر المرتبطة بالسوق والتقلب والتذبذب المحتمل في سعر الأسهم

قد لا يكون سعر السهم عند الطرح مؤشراً على السعر الذي سيتم تداول الأسهم به بعد انتهاء الطرح، وقد لا يتمكن المكتتبين من إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى أو قد لا يتمكنوا من بيعها على الإطلاق.

حيث قد يتأثر سعر السهم في السوق بشكل سلبي بعد الطرح بالعديد من العوامل، بما في ذلك:

- التغيرات السلبية في الأداء التشغيلي للشركة وتحسن أداء منافسيها.
- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج التشغيلية ربع السنوية أو السنوية.
- ردة فعل الجمهور على تصريحات الشركة الصحفية والإعلانات العامة الأخرى.
- مخالفة أداء الشركة أو منافسيها لتوقعات المحللين.
- استقالة الموظفين المهمين للشركة.
- اتخاذ قرارات مهمة واستراتيجية من قبل الشركة أو منافسيها، والتغييرات في استراتيجية الأعمال.
- التغيرات في البيئة التنظيمية التي تؤثر على الشركة أو قطاع التمويل.
- التغييرات في القواعد والسياسات المحاسبية المعتمدة.
- وقوع الأعمال الإرهابية أو العدائية أو الاضطرابات المدنية المؤثرة بشكل واسع.
- وقوع الكوارث الطبيعية والكوارث الأخرى.
- التغيرات في السوق العامة والظروف الاقتصادية.

وقد يؤدي وقوع أي من هذه المخاطر أو العوامل إلى انخفاض سعر السهم بشكل ملحوظ.

تشهد سوق الأسهم، بشكل عام من وقت لآخر، تقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التداولات. وقد تؤدي تقلبات السوق إلى انخفاض حاد في أسعار الأسهم، مما قد يتسبب في انخفاض قيمة الأسهم، مما يؤثر سلباً على استثمارات المكتتبين في أسهم الشركة.

لذلك لا يوجد ضمان بأن سعر السوق لأسهم الشركة لن يكون أقل من سعر الطرح. وإذا حدث هذا الأمر بعد قيام المستثمرين بالاكتتاب في الأسهم الجديدة، فلا يجوز إلغاء هذا الاكتتاب أو تعديله. وهكذا، قد يتعرض المستثمرون لخسائر نتيجة لذلك. كما أنه، لا يوجد أي ضمان أن المساهم سيتمكن من بيع أسهمه بسعر يساوي أو يتجاوز سعر الطرح بعد الاكتتاب.

٢-٣-٢ المخاطر المرتبطة بنقص الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة

لم يسبق للشركة إدراج أسهمها وكانت منذ نشأتها شركة خاصة، وعليه فإن أعضاء إدارة الشركة العليا قد لا يكون لهم خبرة عملية في إدارة شركة مدرجة والالتزام بالمتطلبات المفروضة على الشركات المدرجة وبالأخص فيما يتعلق بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد الإدراج. وأي إخفاق في الامتثال للالتزامات السارية طبقًا للأنظمة واللوائح والتعليمات المتعلقة بالشركات المدرجة، بما في ذلك على سبيل المثال، لا الحصر، قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولائحة حوكمة الشركات قد يعرض الشركة إلى غرامات أو إلى تعليق أو إلى إلغاء الإدراج في أسهمها مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٣ المخاطر المرتبطة بنقص الطلب على أسهم الشركة

لا يوجد ضمان بأنه سيكون هناك طلب كافي في السوق على الأسهم المطروحة بعد اكتمال الطرح وبدء تداولها في السوق، مما قد يؤثر سلبا على سعر السهم.

٢-٣-٤ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح

بعد الانتهاء من عملية الطرح، سيمتلك المساهمون الحاليون مجتمعون (٧٠٪) من أسهم الشركة. ونتيجة لذلك، سيتم إدراج ثلاثون مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم وسيمثل ذلك ما نسبته ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة، بالتالي سيتمكن المساهمون الحاليون معاً أو مع مساهمين آخرين من السيطرة على القرارات والتصرفات التي تتطلب موافقة المساهمين – بما في ذلك دون حصر – عمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الموجودات، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، وزيادة رأس المال أو تخفيضه، وإصدار أو عدم إصدار أسهم إضافية، أو توزيع الأرباح، أو أي تغيير في الشركة. وفي حال نشأت ظروف تتعارض فيها مصالح المساهمين الحاليين مع مصالح مساهمي الأقلية (بما في ذلك المكتتبين)، فإن ذلك قد يضع مساهمي الأقلية في وضع ليس في صالحهم، وقد يمارس المساهمون الحاليون سيطرتهم على الشركة بطريقة تؤثر بشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي أو نتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٥ المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

لا يوجد حالياً سوق لتداول أسهم الشركة، وقد لا يكون هناك سوق نشط وذو سيولة لتداول الأسهم بعد الطرح وقد لا يستمر ذلك السوق في حال وجوده. وفي حال عدم توفر سوق نشط ومستمر وذو سيولة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على سعر تداول الأسهم.

وقد تم تحديد سعر الاكتتاب استناداً إلى عدة عوامل، بما يشمل الأداء السابق للشركة والتوقعات المستقبلية لأعمالها والقطاع الذي تعمل به والأسواق التي تتواجد بها وتقييم إدارة الشركة وعملياتها ونتائجها المالية. وهناك عوامل مختلفة تشمل النتائج المالية للشركة وأوضاعها العامة في مجال خدمات التمويل واقتصاد القطاع وبيئته التنظيمية وغيرها من العوامل التي تقع خارج نطاق سيطرة الشركة، والتي قد تؤدي إلى تقلبات كبيرة في سعر أسهم الشركة والسيولة المتوفرة لتداولها.

٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد استكمال عملية الطرح أو وجود تصور بحدوث مثل ذلك البيع يؤثر بشكل سلبي على سعر الأسهم في السوق. وسيخضع كبار المساهمون عند إتمام عملية الاكتتاب بنجاح، لفترة حظر مدتها ستة أشهر تبدأ من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق، حيث سيحظر عليهم خلال هذه الفترة التصرف في أي من الأسهم. ومع ذلك، في حال قيام أي من كبار المساهمين ببيع عدد كبير من الأسهم بعد انتهاء فترة الحظر أو وجود تصور بحدوث مثل ذلك البيع، فسيؤثر ذلك سلباً على سعر الأسهم في السوق.

٢-٣-٧ المخاطر المرتبطة بتوزيع أرباح الأسهم والقيود المفروضة من قبل الممولين على توزيع الأرباح

يعتمد قرار توزيع أرباح الأسهم على عدد من العوامل، بما في ذلك قدرة الشركة على تحقيق الأرباح المستقبلية، والوضع المالي للشركة، ومتطلبات الاحتياطي النظامي، وحدود الائتمان المتاحة، والظروف الاقتصادية العامة، والتدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والنفقات الرأسمالية، والموافقة من قبل جهات التمويل التي تطلب من الشركة بموجب اتفاقيات التمويل توزيع الأرباح بشكل حصري وفقًا لمعايير مالية معينة أو بشرط الحصول على الموافقة المسبقة من قبل الممول يرجى مراجعة القسم ((١٢-٧-٦) اتفاقيات التمويل)؛ إضافة إلى عوامل أخرى خاضعة لتقييم مجلس الإدارة لإعلان أرباح الأسهم حسبما يراه مناسبًا. وقد لا يحصل المساهمين على أي أرباح من الاستثمار في الأسهم إلا إذا قاموا ببيعها بسعر أعلى من سعر الشراء. وبالتالي، فإن الشركة لا تضمن بأي شكل من الأشكال أنها ستمتلك المال الكافي للتوزيع أو للإعلان عن أرباح الأسهم في المستقبل القريب. وفي حال عدم قيام الشركة بتوزيع أرباح على المساهمين، فقد لا يحصل المساهمون على أي عائد على الاستثمار في الأسهم إلا من خلال بيع الأسهم بسعر أعلى من سعر الشراء. (ولمزيد من التفاصيل بشأن سياسة توزيع الأرباح لدى الشركة، يرجى الاطلاع على القسم (٧) («**سياسة توزيع الأرباح**»)).

٢-٣-٨ المخاطر المرتبطة بإصدار أسهم جديدة في المستقبل

قد تقوم الشركة في المستقبل بزيادة رأس مالها من خلال إصدار أسهم جديدة (بعد استكمال الإجراءات النظامية بما فيها أخذ موافقة البنك المركزي السعودي وهيئة السوق المالية والجمعية العامة غير العادية) لصالح مستثمرين جدد أو بعض المساهمين الحاليين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلبًا على سعر السهم في السوق وتدني نسبة ملكية المساهمين في الشركة في حال عدم اكتتابهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

٣

لمحة عامة على السوق

٣- لمحة عامة على السوق

٣-١ نظرة عامة على السوق

٣-١-١ نظرة عامة على الاقتصاد

منذ انطلاقة رؤية ٢٠٣٠، قامت المملكة العربية السعودية بالعديد من الإجراءات الرامية إلى تنويع الاقتصاد وخفض الاعتماد على النفط. وقد أدت هذه الإصلاحات لزيادة الثقة في الأداء الاقتصادي للمملكة ولتقدم ترتيب المملكة العربية السعودية بنحو ٣٠ مركزا في مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة الأعمال، حيث حلت بالمرتبة ٦٢ (وفقًا لتقرير مجموعة البنك الدولي الخاص بممارسة الأعمال ٢٠٢٠). وتستمر الحكومة في تنفيذ الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية لتحقيق أهداف رؤية عام ٢٠٣٠ بمساعدة عدة أدوات، بما في ذلك تفعيل دور صندوق الاستثمارات العامة (أحد أكبر الصناديق السيادية في العالم) وإطلاق برامج الخصخصة لتوسيع مشاركة القطاع الخاص. من المتوقع أن تسهم جميع هذه التطورات الاقتصادية والتنظيمية في المزيد من التيسير والذي سينعكس بصورة إيجابية على بيئة الأعمال التجارية في المملكة مما سيوفر فرصًا كبيرة لنمو قطاع التمويل العقاري.

جدول ٣-١: أهم المؤشرات الرئيسية للاقتصاد الكلي

المؤشر	٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحالية (مليار ريال سعودي)	٢,٤٥٤	٢,٤١٩	٢,٥٨٢	٢,٩٤٩	٢,٩٧٤	٢,٦٢٥
نمو الناتج المحلي الإجمالي (معدل النمو السنوي ٪)	(٪١٣,٥)	(٪١,٤)	٪٦,٨	٪١٤,٢	٪٠,٨	(٪١١,٧)
السكان (مليون)	٣٠,٩	٣١,٨	٣٢,٦	٣٣,٤	٣٤,٢	٣٤,٩
الناتج المحلي الإجمالي للفرد (ريال سعودي)	٧٨,٩٨٧	٧٦,٠٨٣	٧٩,١٧٧	٨٨,٢٧١	٨٦,٨٩٢	٧٤,٧٦٣
توازن الميزانية (مليار ريال سعودي)	(٣٨٩)	(٣١١)	(٢٣٨)	(١٧٤)	(١٣٣)	(٢٨٩)
تضخم مؤشر أسعار المستهلك (معدل التغير سنوي٪)	٪١,٢	٪٢,٠	(٪٠,٨)	٪٢,٥	(٪٢,١)	٪٣,٥
الميزان التجاري (مليار ريال سعودي)	١٦٦,٠	٢٠٩,١	٣٦٩,٢	٦٣٢,٨	٤٥٥,٠	١٧٢,٦

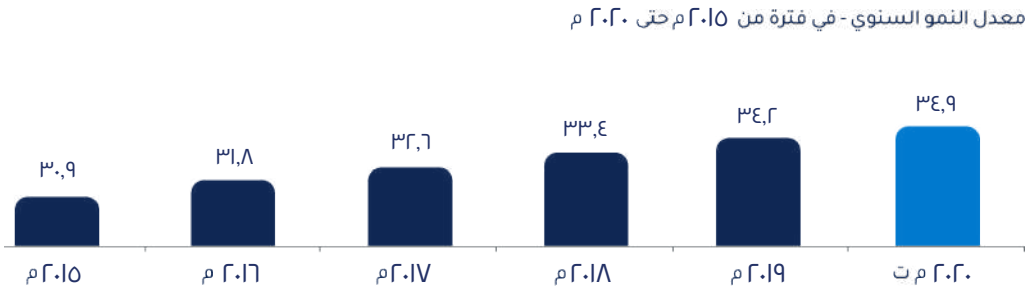
المصدر: وزارة المالية، البنك المركزي السعودي، الهيئة العامة للإحصاء

كما ساهمت رؤية المملكة في التخفيف من آثار الجائحة على الاقتصاد المحلي، مما مكنه من تسجيل أداء أفضل من التوقعات على الرغم من تسجيل أسعار خام برنت أعلى تقلباته التاريخية خلال نفس الفترة، حيث وصلت أسعار خام برنت الفورية إلى أعلى مستوى لها عند ٧٠,٢٥ دولار للبرميل أوائل شهر يناير من عام ٢٠٢٠م، ومن ثم هوت إلى أدنى سعر عند ٩,١٢ دولار للبرميل في شهر أبريل من عام ٢٠٢٠م. وكانت الأسعار بلغت ذروتها في بداية العام بعدما سجلت أكبر مكاسبها في ثلاث سنوات في عام ٢٠١٩ على الظروف الاقتصادية الإيجابية والنمو العالمي ككل.

٣-١-٢ النمو السكاني

ارتفع إجمالي عدد سكان المملكة العربية السعودية بمعدل سنوي مركب يبلغ ٢,٥٩٪ سنويًا خلال الفترة من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م ليصل إلى ٣٤,٢ مليون نسمة في عام ٢٠١٩م. حيث كان عدد السكان في المملكة العربية السعودية ٣٠,٩ مليون نسمة في عام ٢٠١٥م. ويبين الرسم البياني التالي تعداد السكان التاريخي بين عام ٢٠١٥م إلى عام ٢٠٢٠م.

الشكل ٣-١: عدد سكان المملكة العربية السعودية (بالمليون نسمة)

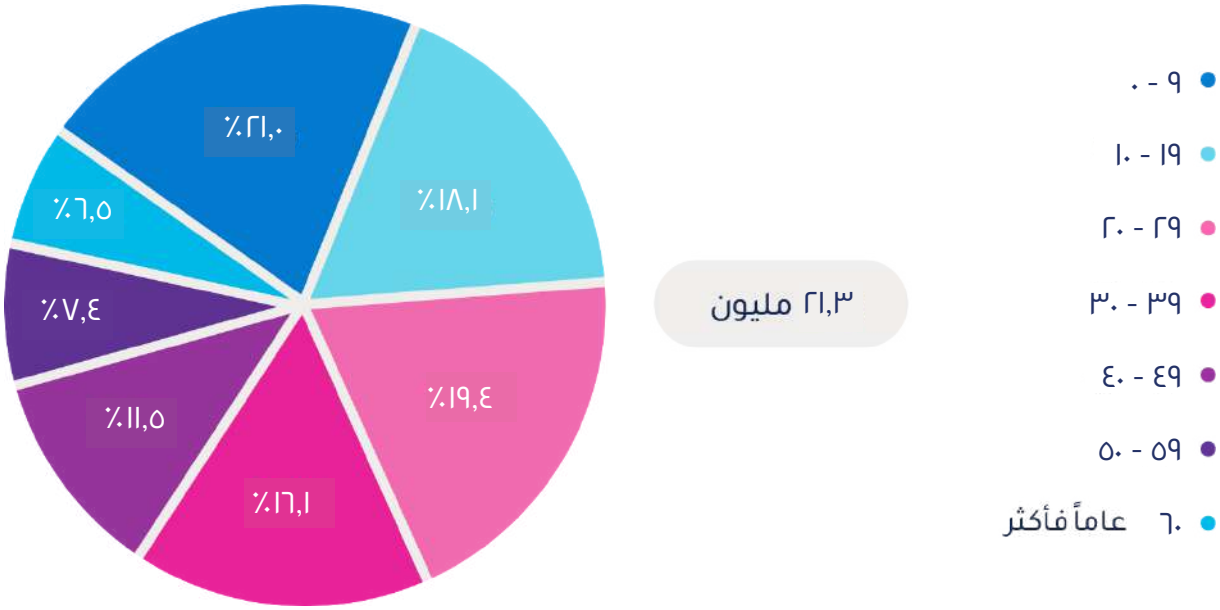


ت تعني «**تقديري**»

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية

قُدر عدد السكان السعوديين في عام ٢٠١٩م بما يقارب ٦٢,٢٪ من إجمالي عدد السكان بالمملكة العربية السعودية، حيث وصل تعدادهم لما يقارب ٢١,٣ مليون نسمة، بلغت نسبة الذكور منهم ٥٠,٩٪ بينما بلغت نسبة الإناث حوالي ٤٩,١٪، في حين قُدر عدد السكان غير السعوديين بحوالي ٣٧,٨٪. كما أن المملكة العربية السعودية تتمتع بتركيبة سكانية شابة ونامية وهو ما يكون قاعدة لاستمرار النمو الاقتصادي في المملكة عامة وسوق التمويل العقاري حاليا ومستقبلا، حيث بلغت نسبة السكان تحت سن الأربعين عامًا ٧٥٪ في عام ٢٠١٩م.

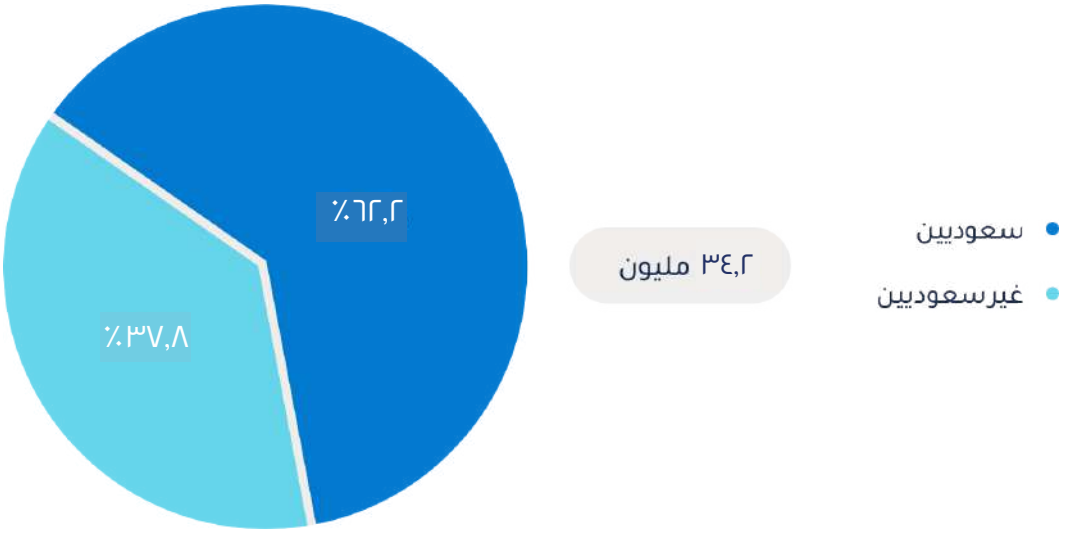
الشكل ٣-٢: السكان السعوديون حسب الفئة العمرية، ٢٠١٩م



المصدر: تحليل فورسايت استنادًا إلى بيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠١٩م

ومن بين المناطق الإدارية الثلاثة عشر الموجودة في المملكة العربية السعودية، ساهمت المناطق الثلاث الرئيسية منطقة مكة المكرمة ومنطقة الرياض والمنطقة الشرقية بأكثر من ٦٦٪ من إجمالي عدد السكان في عام ٢٠١٩م، بينما قُدرت مساهمة المناطق العشر الأخرى بنحو ٣٤٪.

الشكل ٣-٣: السكان حسب السعوديين وغير السعوديين، ٢٠١٩م



المصدر: تحليل فورسايت استنادًا إلى بيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠١٩م

٣-١-٣ قطاع التمويل العقاري بالمملكة

بلغ إجمالي المصارف العاملة بالمملكة العربية السعودية ٢٨ مصرفا تجاريا، منها ١١ مصرفًا محليًا سعوديًا و١٣ فرعًا تمثل بنوكا أجنبية مصرح لها بالعمل داخل المملكة. كما أنه تم منح الترخيص لـ ٤ مصارف أجنبية لمزاولة عملياتها داخل المملكة، وذلك حتى نهاية عام ٢٠٢٠م.

بالإضافة لذلك فإن ما مجموعه ٣٩ شركة مالية غير مصرفية مصرح لها للعمل داخل المملكة. وتشمل الشركات المالية غير المصرفية شركة واحدة لإعادة التمويل العقاري، وشركة واحدة للتمويلات الصغيرة، وشركة واحدة لتسجيل العقود، و٦ شركات للتمويل العقاري، و٣٠ شركة تقدم تمويلًا غير عقاري.

فيما يخص بنية سوق التمويل العقاري السعودي فإنه يحتوي على ٦ شركات للتمويل العقاري (كما هو موضح في الجدول أدناه) إلى جانب ١٤ بنك ومصرف من البنوك والمصارف التجارية والتي توفر مختلف أنواع التمويل العقاري لتشمل المواطنين والوافدين. جميع شركات التمويل العقاري هي شركات مساهمة سعودية مغلقة. ماعدا شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري. ويوضح الجدول التالي حصة رأس المال المصرح بها والمدفوعة وتواريخ الاعتماد لشركات التمويل العقاري.

جدول ٣-٢: الشركات غير المصرفية المرخص لها بتقديم التمويل العقاري

اسم الشركة	رأس المال المدفوع (مليون ريال سعودي)
الشركة السعودية لتمويل المساكن	١,٠٠٠
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	٩٠٦
شركة بداية لتمويل المنازل	٩٠٠
شركة دويتشه الخليج للتمويل	٥٧٥

اسم الشركة	رأس المال المدفوع (مليون ريال سعودي)
شركة دار التمليك	٥٠٩
شركة عبداللطيف جميل لتمويل العقار	٢٠٠

المصدر: التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري؛ البنك المركزي السعودي

بالإضافة إلى شركات التمويل العقاري والبنوك والمصارف التجارية، هناك بعض المؤسسات الائتمانية الأخرى والمملوكة للدولة وتعمل بنفس القطاع مثل صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري المملوكة لصندوق الاستثمارات العامة. أنشئت المملكة العربية السعودية صندوق التنمية العقارية في عام ١٩٧٤م لتلبية احتياجات وتطلعات مواطني المملكة من خلال تمويل العقارات السكنية للأفراد حسب متطلباتهم.

بينما تعد الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري أحدث مؤسسة أنشأتها الحكومة السعودية (كجزء من برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠ ورؤية ٢٠٣٠) لتطوير سوق تمويل الإسكان في المملكة. والجدير بالذكر أنه تم إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في عام ٢٠١٧م برأس مال أولي قدره ٥ مليارات ريال سعودي من قبل صندوق الاستثمارات العامة. وهي شركة مرخصة من البنك المركزي السعودي وتعرض التمويل على المقرضين لتوفير السيولة أو الإعفاء من رأس المال، مما يتيح النمو في سوق تمويل المنازل من أجل توسيع نطاق ملكية المنازل للمواطنين.

٣-١-٤ التنظيم والإشراف لقطاع التمويل العقاري

يتولى البنك المركزي السعودي مسؤولية إصدار تراخيص التمويل وفقًا لأحكام قوانين التمويل ولوائحها بموجب القوانين التالية:

١. نظام مراقبة شركات التمويل
٢. نظام التمويل العقاري
٣. نظام التأجير التمويلي

ويساهم نظام التمويل العقاري في الإشراف على تمويل الإسكان للمواطنين، وذلك من خلال توفير ضوابط تكفل الضمانات اللازمة لممارسة أعمال التمويل العقاري وتحمي حقوق جميع الأطراف المشاركة في عملية التمويل.

ويرخص البنك المركزي السعودي لشركات التمويل العقاري ممارسة أنشطة التمويل العقاري وفقًا لأحكام نظام مراقبة شركات التمويل ولوائحها. كما يتخذ البنك المركزي السعودي التدابير اللازمة للحفاظ على نزاهة القطاع واستقراره وعدالة المعاملات. ويتخذ أيضًا التدابير اللازمة لتعزيز المنافسة العادلة والفعالة بين كيانات التمويل العقاري. ويواصل البنك المركزي السعودي إصدار قواعد وتعليمات لتنظيم قطاع التمويل العقاري. كما يسعى البنك المركزي السعودي إلى تطوير قطاع التمويل العقاري، وزيادة كفاءة الموظفين من خلال تنظيم التزامات كيانات التمويل العقاري فيما يتعلق بتدريب الموارد البشرية، وتحسين مهاراتهم، وتنمية معارفهم.

وفيما يلي العناصر الرئيسية للوائح التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية:

- يلزم الحصول على ترخيص من البنك المركزي السعودي حتى قبل مزاولة الكيان لأعمال التمويل العقاري.
- الحد الأدنى لرأس المال المطلوب هو ٢٠٠ مليون ريال سعودي.
- ينبغي أن يكون الشكل القانوني للكيان العقاري شركة مساهمة مغلقة تضم ما لا يقل عن ٥ من حملة الأسهم المؤسسين.
- ينبغي أن يكون هناك مجلس إدارة يتم انتخابه في اجتماع للهيئة العامة ويحتاج إلى موافقة البنك المركزي السعودي.
- يشرف البنك المركزي السعودي على جميع معاملات وعقود التمويل العقاري.
- يجب أن تكون جميع منتجات التمويل العقاري معتمدة من قبل البنك المركزي السعودي.
- يضع البنك المركزي السعودي حدًا لمبلغ التمويل الذي يمكن أن تقدمه شركة التمويل العقاري.
- لا يجوز لأي كيان من كيانات التمويل العقاري أن يمارس أي نشاط غير مرخص له من البنك المركزي السعودي، بما في ذلك الاستثمار العقاري والتسويق والتطوير والتقييم.
- تقوم وزارة التجارة والاستثمار ووزارة العدل ووزارة الإسكان بجمع البيانات المتعلقة بنشاط سوق العقارات ونشر هذه البيانات دوريًا بما في ذلك البيانات المتعلقة ببيع العقارات واستئجارها ورهنها.

٣-١-٥ الاتجاهات والتطورات لقطاع التمويل العقاري

أطلقت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية برنامج «**سكني**» في عام ٢٠١٨م، بهدف توفير ٣٠٠,٠٠٠ منزل وتوفير المنتجات التمويلية في مختلف أنحاء المملكة بنهاية عام ٢٠٢٠م. وساعد البرنامج ٣١٩,٤٢٩ أسرة سعودية في بناء المنازل من خلال توفير خيارات التمويل وتخصيص الأراضي لتوفير المنازل بنهاية شهر أكتوبر عام ٢٠٢٠م، وكان ذلك بمثابة خطوة ناجحة حيث قابلت الوزارة التزامها قبل موعده المحدد بشهرين.

ويتيح برنامج «**سكني**» للمواطنين السعوديين على سبيل المثال لا الحصر إمكانية الحصول على قطع أراضي سكنية، ومساكن ذاتية البناء، ووحدات سكنية جاهزة، ووحدات سكنية قيد الإنشاء. وتوفر منصات «سكني» الرقمية تفاصيل عن مكان وخصائص وأسعار الوحدات السكنية المتاحة للحجز الفوري والإلكتروني. كما يقدم البرنامج للمواطنين السعوديين الذين يملكون الأراضي إمكانية الحصول على تمويل عقاري مدعوم لبناء مساكنهم الخاصة. كما يتيح البرنامج للمواطنين الحصول على تراخيص البناء في غضون ستة أشهر، والبدء في البناء في غضون سنة واحدة، واستكمال بناء المنازل في غضون ثلاث سنوات.

وكجزء من برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠ المندرج ضمن رؤية ٢٠٣٠، وتستهدف الحكومة السعودية إلى زيادة وتيرة النشاط في سوق العقارات من ضمن خطة متكاملة لتنشيط الاقتصاد واتخاذ الخطوات اللازمة لتصحيح القطاع العقاري. حيث أنه من ضمن مؤشرات الأداء الرئيسية لرؤية ٢٠٣٠ زيادة نسبة ملكية المنازل للمواطنين إلى ٦٠٪ بحلول عام ٢٠٢٠م و٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م، ليبلغ إجمالي القطاع ما مقداره ١,٢ مليون وحدة سكنية إضافية بحلول عام ٢٠٣٠م أو ما متوسطه ١٢٠ ألف وحدة سنويًا.

ومن بين المؤشرات الأخرى، هناك مؤشر أداء رئيسي آخر يتلخص في زيادة حجم التمويل العقاري بالنسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي من المستوى الحالي الذي يبلغ نحو ٥٪ إلى مستوى ١٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي. ومن ناحية أخرى، فإن زيادة معدل نمو قطاع التمويل العقاري من معدله الحالي والذي يبلغ ٤٪ إلى ٧٪ في عام ٢٠٢٠م يعد مؤشر أداء رئيسي إضافي لتعزيز هذا القطاع ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠.

بالإضافة إلى ذلك، كلفت الحكومة أيضًا صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بتيسير التمويل العقاري. وسوف يغطي برنامج تمويل المساكن المدعوم من المملكة العربية السعودية ثلاثة أنواع من طلبات التمويل: بناء وحدة، أو شراء وحدة مبنية، أو بيع وحدة قبل إنشائها. ويخدم البرنامج المستفيدين من إعانات الإسكان، فضلاً عن مقدمي الطلبات ممن هم على قائمة انتظار صندوق التنمية العقارية. وقد أطلق صندوق التنمية العقارية برنامج القرض المعجل للتمويل بالشراكة مع عدد من البنوك والمصارف التجارية السعودية، بما في ذلك بنك الرياض، والبنك الوطني العربي، ومصرف الإنماء، ومصرف البلاد، ومصرف الراجحي، والبنك التجاري الوطني، والبنك السعودي الفرنسي، وبنك الجزيرة، فضلًا عن شركات التمويل العقاري كشركة السعودية لتمويل المساكن، وشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وشركة دار التمليك بالإضافة إلى شركة بداية لتمويل المنازل.

٣-١-٦ حجم سوق التمويل العقاري

بلغ إجمالي حجم سوق التمويل العقاري السعودي ما قيمته ٦٠٧ مليار ريال سعودي استنادًا إلى القروض العقارية المستحقة لصالح جميع مقدمي خدمات التمويل العقاري للعام ٢٠٢٠م. وشكلت البنوك والمصارف التجارية أكبر جزء من السوق بحصة سوقية تقارب ٧٠,٥٪. بينما ساهمت شركات التمويل العقاري بنحو ٤٪ في حين مثل صندوق التنمية العقارية النسبة المتبقية ٢٥,٥٪.

جدول ٣-٣: حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية – ٢٠٢٠م

المصدر	القروض المدفوعة (مليون ريال سعودي)	الحصة السوقية (٪)
شركات التمويل العقاري	٢٣,٥٢٤	٣,٨٨٪
البنوك والمصارف التجارية	٤٢٨,٤١١	٧٠,٥٨٪
صندوق التنمية العقارية	١٥٥,٠١٨	٢٥,٥٤٪
الإجمالي	**٦٠٦,٩٥٣**	**١٠٠,٠٠٪**

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

٣-١-٧ تقسيم السوق حسب نوع العميل

يشير تقسيم السوق حسب نوع التمويل إلى أن قطاع الأفراد قد شكل ما يقرب من ٨١٪ من السوق في حين شكل قطاع الشركات ما نسبته ١٩٪ القروض المدفوعة في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٣-٤: تقسيم السوق حسب نوع العميل – ٢٠٢٠م

شريحة العملاء	القروض المدفوعة (مليون ريال سعودي)	النسبة من الإجمالي (٪)
قطاع الأفراد	٤٩٠,٣٥٦	٨٠,٨٪
قطاع الشركات	١١٦,٩٥٦	١٩,٢٪
الإجمالي	**٦٠٦,٩٥٣**	١٠٠,٠٪

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

وتُظهر البيانات المتعلقة بالقروض حسب نوع العميل أن قطاع الأفراد قد زاد من حوالي ١١٢,٨ مليار ريال في عام ٢٠١٠م إلى حوالي ٤٩٠,٤ مليار ريال في عام ٢٠٢٠م، بينما زاد قطاع الشركات من حوالي ٢٧,٥ مليار ريال في عام ٢٠١٠م إلى ١١٦,٥ مليار في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٣-٥: حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية حسب نوع العميل: من عام ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٠م

نوع العميل	القروض (مليون ريال سعودي)											
	٢٠١٠ م	٢٠١١ م	٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	معدل النمو السنوي المركب من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠٢٠م
قطاع الأفراد	١١٢,٨٠٠	١٢٥,٧٨٣	١٥٩,٧١٧	١٩٥,٩٥٠	٢٣٣,٥٩٦	٢٦١,٩٢٧	٢٧٩,٦٢٨	٢٩٠,٦٤٩	٣٠٧,١٣٣	٣٧١,٩٩٥	٤٩٠,٣٥٦	٪١٥,٨
قطاع الشركات	٢٧,٥٢٢	٢٨,٦٠٥	٣٥,٢٩١	٤٦,٠٢٥	٦٢,٧٢٥	٨٤,٧٦٧	٩٢,١٠٨	٩٢,٣٥٩	١٠١,٠٦٣	١٠٢,٢٨٥	١١٦,٥٩٦	٪١٥,٥
الإجمالي	**١٤٠,٣٢٢**	**١٥٤,٣٨٨**	**١٩٥,٠٠٨**	**٢٤١,٩٧٥**	**٢٩٦,٣٢١**	**٣٤٦,٦٩٤**	**٣٧١,٧٣٦**	**٣٨٣,٠٠٨**	**٤٠٨,١٩٦**	**٤٧٤,٢٨٠**	**٦٠٦,٩٥٣**	**٪١٥,٨**

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

www.saudihomeloans.com
+966800122122

٣-١-٨ تقسيم السوق حسب المقرض

يُظهر التحليل التاريخي للفترة بين عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠٢٠م أن الحجم التراكمي للقروض القائمة بحسب المقرض قد نما بنسبة ١٥,٨٪ خلال نفس الفترة. وشهدت القروض المقدمة من شركات التمويل العقاري أعلى نمو بنسبة ٢٣,٩٪ تلتها البنوك والمصارف التجارية بمعدل نموي سنوي بلغ ما نسبته ٢١,٧٪ في حين نمت القروض المقدمة من قبل صندوق التنمية العقارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ما نسبته ٧,٢٪ خلال نفس الفترة.

جدول ٣-٦: حجم سوق التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية حسب المقرض: من عام ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٠م

المصدر	القروض (مليون ريال سعودي)											
	٢٠١٠ م	٢٠١١ م	٢٠١٢ م	٢٠١٣ م	٢٠١٤ م	٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	معدل النمو السنوي المركب من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠٢٠م
شركات التمويل العقاري	٢,٧٥٧	٥,٢٩٨	٧,٣٨٨	٩,٧٢٩	١١,٠٥٠	١٢,١٣١	١٣,٥٩٢	١٤,٧٥٢	١٦,١٣٥	١٩,٩٣٣	٢٣,٥٢٤	٢٣,٩٪
البنوك والمصارف التجارية	٥٩,٩٦٨	٧٠,٢١١	٨٨,٠٢٤	١١٥,٥٦٨	١٥٥,٧٥٣	١٨٥,٣٠٢	٢٠٠,٤٠٢	٢١٠,٩٩٢	٢٣٨,٥٤٤	٢٩٧,٣٧٢	٤٢٨,٤١١	٢١,٧٪
صندوق التنمية العقارية	٧٧,٥٩٧	٧٨,٨٧٩	٩٩,٥٩٦	١١٦,٦٧٨	١٢٩,٥١٨	١٤٩,٢٦١	١٥٧,٧٤٢	١٥٧,٢٦٤	١٥٣,٥١٧	١٥٦,٩٧٥	١٥٥,٠١٨	٧,٢٪
الإجمالي	**١٤٠,٣٢٢**	**١٥٤,٣٨٨**	**١٩٥,٠٠٨**	**٢٤١,٩٧٥**	**٢٩٦,٣٢١**	**٣٤٦,٦٩٤**	**٣٧١,٧٣٦**	**٣٨٣,٠٠٨**	**٤٠٨,١٩٦**	**٤٧٤,٢٨٠**	**٦٠٦,٩٥٣**	**١٥,٨٪**

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

٣-١-٩ حجم قطاع الافراد في السوق العقاري

وفقا للبيانات الصادرة من البنك المركزي السعودي، فإنه تم عقد ٢٩٥,٥٩٠ صفقة رهن عقاري بقيمة إجمالية قدرها ١٤٠ مليار ريال سعودي من قبل البنوك والمصارف التجارية وشركات التمويل العقاري في عام ٢٠٢٠م. حيث كانت نسبه البنوك والمصارف التجارية من إجمالي القروض العقارية ٩٦,٨٪ (١٣٦,١٩٩ مليون ريال سعودي) في حين كانت نسبة ٣,٢٪ المتبقية (٤,٥٤٩ مليون ريال سعودي) مقدمه من قِبَل شركات التمويل العقاري خلال نفس الفترة.

وفي عام ٢٠١٩م، تم عقد ١٧٩,٢٢٠ صفقة للرهن العقاري من قبل البنوك والمصارف التجارية وشركات التمويل العقاري بقيمة إجمالية بلغت ٧٩ مليار ريال سعودي، في حين تم عقد ٥٠,٥٩٦ صفقة بقيمة إجمالية بلغت ٢٩,٥ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٨م.

المنازل/الفيلات استحوذت على الجزء الأكبر من التمويل بقيمة ١١٣,٧ مليار ريال (٨٠,٨٪) تليها الشقق بقيمة ١٩,٨ مليار ريال (١٤,١٪) في حين أسهمت الأراضي بمبلغ ٧,٢ مليار ريال (٥,١٪) من إجمالي التمويل المقدم من المصارف وشركات التمويل العقاري في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٣-٧: حجم قطاع الأفراد في السوق العقاري: من عام ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م

تمويل الرهون العقارية الجديدة السكنية المقدمة من البنوك والمصارف التجارية إلى الأفراد					
السنة	العدد الإجمالي للعقود	منازل/فيلات (مليون ريال سعودي)	شقة (مليون ريال سعودي)	أرض (مليون ريال سعودي)	الإجمالي (مليون ريال سعودي)
٢٠١٨ م	٤٦,٨٨٥	٢١,٩٩٥	٣,٠٤١	١,٩٨٠	٢٧,٠١٥
٢٠١٩ م	١٧٠,٢٧٨	٥٨,٨٧٢	١٠,٠٨١	٥,٣٩٧	٧٤,٣٥٠
٢٠٢٠ م	٢٨٩,٢٥٧	١١٠,٢٦٥	١٨,٧٩٦	٧,١٣٩	١٣٦,١٩٩
تمويل الرهون العقارية الجديدة السكنية المقدمة من شركات التمويل العقاري إلى الأفراد					
السنة	العدد الإجمالي للعقود	منازل/فيلات (مليون ريال سعودي)	شقة (مليون ريال سعودي)	أرض (مليون ريال سعودي)	الإجمالي (مليون ريال سعودي)
٢٠١٨ م	٣,٦١١	١,٨٨٣	٤٧٢	١٣٣	٢,٤٨٨
٢٠١٩ م	٨,٩٤٢	٤,١٨٤	٩٧٥	١١٢	٥,٢٧١
٢٠٢٠ م	٦,٣٣٣	٣,٤٧٤	٩٩٣	٨٢	٤,٥٤٩
إجمالي تمويل الرهون العقارية الجديدة السكنية المقدمة من شركات التمويل العقاري والبنوك المصارف التجارية إلى الأفراد					
السنة	العدد الإجمالي للعقود	منازل/فيلات (مليون ريال سعودي)	شقة (مليون ريال سعودي)	أرض (مليون ريال سعودي)	الإجمالي (مليون ريال سعودي)
٢٠١٨ م	٥٠,٤٩٦	٢٣,٨٧٨	٣,٥١٣	٢,١١٣	٢٩,٥٠٣
٢٠١٩ م	١٧٩,٢٢٠	٦٣,٠٥٦	١١,٠٥٦	٥,٥٠٩	٧٩,٦٢١
٢٠٢٠ م	٢٩٥,٥٩٠	١١٣,٧٣٩	١٩,٧٨٩	٧,٢٢١	١٤٠,٧٤٩

المصدر: حسابات فورسايت المستندة إلى الإحصاءات السنوية الصادرة عن البنك المركزي السعودي

٣-١-١٠ محفزات السوق

المواطنين: لطالما مثّل مواطنين المملكة العربية السعودية المحرك الرئيسي للطلب على الإسكان في المملكة، والتي تعد كأكبر موطن لقطاع البناء في المنطقة. وقد أدى تزايد فئة السكان الشابة والنامية إلى ضمان استمرارية الطلب على القطاع. وتتمثل الخصائص الرئيسية للسوق السكنية فيما يلي:

١. تعداد سكاني متزايد وصغير بالعمر نسبيا.
٢. تزايد السكان بالمناطق الحضرية.
٣. معدلات ملكية المنازل منخفضة نسبيا.
٤. الزواج ضمن فئة الشباب وضرورة توفر المسكن.

تزايد نسبة القروض إلى القيمة: زاد البنك المركزي السعودي نسبة القروض إلى القيمة – حسبما نصت عليه المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري – من ٧٠٪ إلى ٨٥٪ في عام ٢٠١٧م. ومن ثم من ٨٥٪ إلى ٩٠٪ في شهر يناير٢٠١٨م للوحدات السكنية الأولى للمواطنين. وهذا من شأنه أن يدعم نمو قطاع التمويل العقاري ويسهم في تحقيق التكامل مع الأهداف الوطنية للإسكان، دون أن يؤثر سلبًا على متطلبات سلامة القطاع المصرفي والاستقرار المالي.

ضريبة الأراضي البيضاء: كان فرض ضريبة الأراضي البيضاء بنسبة ٢,٥٪ منذ عام ٢٠١٧م سببًا في توفير مساحة ٤٠٠ مليون متر مربع للتطوير في كل من الرياض وجدة والدمام ومكة المكرمة وحدهم. كما خفضت الضريبة أسعار العقارات بنحو ١٨,٥٪ في المتوسط. وأدى ذلك إلى زيادة نشاط التنمية العقارية ومعالجة النقص في الوحدات السكنية.

النمو في صناديق الاستثمار العقاري: تشكل الموافقة على اللوائح التنظيمية لاستخدام وتسجيل صناديق الاستثمار العقاري محركًا آخر في السوق، حيث شهدت أصول صناديق الاستثمار العقاري اتجاهاً متنامي.

مشاريع البنية التحتية الضخمة: من شأن بناء مدن ذكية مثل مدينة نيوم ومدينة الملك عبدالله الاقتصادية أن يحرك الطلب على السوق السكنية فضلًا عن المساحات التجارية عالية الجودة.

ارتفاع الشراكة بين القطاعين العام والخاص: تشجع الحكومة السعودية مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد. ومن المرجح أن تضمن مشاركة القطاع الخاص في المشاريع السكنية والتجارية الواسعة النطاق إنجاز المشاريع وتسليمها في الوقت المناسب وحل أوجه القصور التشغيلية.

٣-١-١١ السوق المستهدفة

تقسيم السوق حسب نوع البناء

يُظهر تحليل تصاريح البناء الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية أن الوزارة قد أصدرت ما متوسطه حوالي ١٠٧,٥٦٤ تصريحًا لتشييد مباني جديدة سنويا في المملكة خلال فترة الخمس سنوات (من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م). وقد بلغت حصة الإسكان والتجارة (المساكن المستقلة والمباني السكنية والتجارية ذات الاستعمال المشترك) ٩٣٪ من جميع التصاريح الصادرة.

جدول ٣ –٨: عدد تصاريح البناء حسب نوع البناء: من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م

نوع البناء	٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	المتوسط (من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م)	النسبة من الإجمالي ٪
سكني وتجاري	١١٨,٨٦٠	١١٩,٠٦٠	٧٩,٢٨٠	٨٣,٢٦٤	٩٨,٥٧٢	٩٩,٨٠٧	٩٣٪
صناعي/ تجاري	٧,٢٨٩	٧,٥٤٥	٦,١٨٠	٤,١١١	٣,٣٨٩	٥,٧٠٣	٥٪
أبنية تعليم/ وصحة ومساجد	٢,٠٧٥	١,٨٩٣	١٠٦٠	٧٩٦	٤٩٠	١,٢٦٣	١٪

نوع البناء	٢٠١٥ م	٢٠١٦ م	٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	المتوسط (من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م)	النسبة من الإجمالي ٪
أبنية اجتماعية وحكومية	١,١٢٨	٨٢٤	٤٢٦	٥٤٢	١,٠٣٤	٧٩١	٪١
الإجمالي	**١٢٩,٣٥٢**	**١٢٩,٣٢٢**	**٨٦,٩٤٦**	**٨٨,٧١٣**	**١٠٣,٤٨٥**	**١٠٧,٥٦٤**	**٪١٠٠**

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، أعوام مختلفة

٣-١-١٢ تقسيم السوق حسب ملكية الوحدات السكنية

يُظهر توزيع الوحدات السكنية السعودية حسب ملكية المساكن وجود ما مجموعه ٣,٦٨ مليون وحدة سكنية في المملكة في عام ٢٠١٩م، ويسكنها حوالي ٢١,٦ مليون مواطن سعودي. ويظهر من خلال تحليل ملكية الوحدات السكنية أن نحو ٦٢٪ من الوحدات السكنية مملوكة، وتستوعب نحو ٦٦٪ من السكان. في حين تكون الوحدات السكنية المؤجرة النسبة المتبقية من الوحدات السكنية ٣٥,٥٪، وتستوعب ٣١,٥٪ من السكان.

ويتبين من خلال هذا التحليل أن هنالك ما لا يقل عن ١,٣ مليون أسرة تسكن في مساكن مستأجره، وقد ترغب هذه الفئه في تملك منازل خاصه بها في المستقبل. وقد يزداد هذا الطلب أيضًا مع ازدياد الأسر الجديدة مستقبلا. وعلاوة على ذلك، فإن شريحة من الأسر التي تملك مساكن حاليا قد ترغب في الانتقال إلى منازل جديدة أو التملك بغرض الاستثمار.

جدول ٣-٩: الوحدات السكنية التي يشغلها أسر معيشية سعودية حسب ملكية الوحدات السكنية لعام ٢٠١٩م

ملكية المسكن	عدد الوحدات السكنية	الإجمالي ٪	الأفراد	الإجمالي ٪
المملوكة	٢,٢٨٥,٧٨٦	٪٦٢,١	٤,٢٨٥,٢٠٩	٪٦٦,٢
المؤجرة	١,٣٠٦,٦٦٢	٪٣٥,٥	٦,٧٩٣,١٠٠	٪٣١,٥
المقدمة من قبل صاحب العمل	٨٥,٥١٠	٪٢,٣	٥٠٠,١٤١	٪٢,٣
أخرى	٣,٩٦٩	٪٠,١	١٣,٩٩٨	٪٠,١
الإجمالي	**٣,٦٨١,٩٢٧**	**٪١٠٠,٠**	**٢١,٥٩٢,٤٤٨**	**٪١٠٠,٠**

المصدر: دراسة استقصائية عن الإسكان، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية عام ٢٠١٩م

٣-١-١٣ تقسيم السوق حسب المنطقة

يوضح تقسيم السوق حسب المنطقة الجغرافية أن المنطقة الوسطى تحظى بأكبر عدد من تصاريح البناء بنسبة ٤٣,٨٪ تليها المنطقة الغربية بنسبة ١٦,٨٪. وهو ما يدل على أن هاتين المنطقتين هما أكبر سوق لجميع أنواع تشييد المباني. ويمكن إرجاع ذلك بصورة كبيرة إلى طبيعة هاتين المنطقتين، حيث أن المنطقة الوسطى هي المحور التجاري والسكني بسبب تمركز المكاتب الرئيسية للبنوك والشركات الكبرى وكذلك جميع الوزارات والجهات الحكومية؛ بينما تمثل المنطقة الغربية محور السياحة الدينية لوجود المدينتان المقدستان مكة المكرمة والمدينة المنورة اللتان تشهدان تشييد مبان تجارية مثل الفنادق والشقق المفروشة والمطاعم ومتاجر البيع بالتجزئة وغيرها لخدمة الحجاج والمعتمرين.

جدول ٣-١٠: تصاريح البناء حسب المنطقة عام ٢٠١٩م

المنطقة	النسبة ٪
الوسط	٪٤٣,٢
الغرب	٪١٦,٨
الشرق	٪١١,٤
الجنوب	٪١٤,٨
الشمال	٪١٣,٨
الإجمالي	٪١٠٠

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، عام ٢٠١٩

٣-١-١٤ نسبة السكان السعوديين في المساكن المستأجرة

تظهر بيانات حيازة المساكن حسب المنطقة أن المنطقة الوسطى والغربية يشكلون معاً ٥٨٪ من إجمالي السكان السعوديين المقيمين في مساكن مستأجرة.

جدول ٣-١١: نسبة السكان السعوديين في المساكن المستأجرة حسب المناطق عام ٢٠١٩م

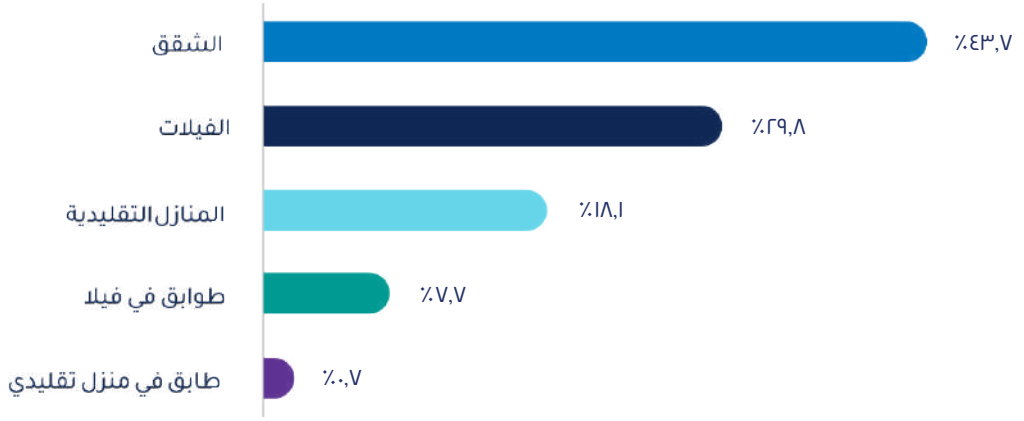
نسبة السكان السعوديين في المساكن المستأجرة حسب المناطق، ٢٠١٩ م	
المنطقة	**النسبة ٪**
الوسط	٪٢٥,٣
الغرب	٪٣٢,٩
الشرق	٪٢٠,٣
الجنوب	٪١٢,٣
الشمال	٪٩,٢
الإجمالي	٪١٠٠

المصدر: دراسة استقصائية عن الإسكان، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية عام ٢٠١٩ م

٣-١-١٥ نوع الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية

يوضح الهيكل الحالي لأنواع المساكن (للسعوديين) أن حوالي ٤٤٪ من السكان يعيشون في شقق بينما ٣٠٪ من السكان يعيشون في فيلات ويعيش ١٨٪ في منازل تقليدية. ويوضح هذا التحليل زيادة في الاستخدام الحالي للشقق والفيلات والتي ستكون مطلوبة بشكل أكبر في المستقبل لأن المنازل التقليدية لم تعد تُبنى بشكل عام في المملكة العربية السعودية.

الشكل ٣-٤: الوحدات السكنية التي تشغلها الأسر السعودية

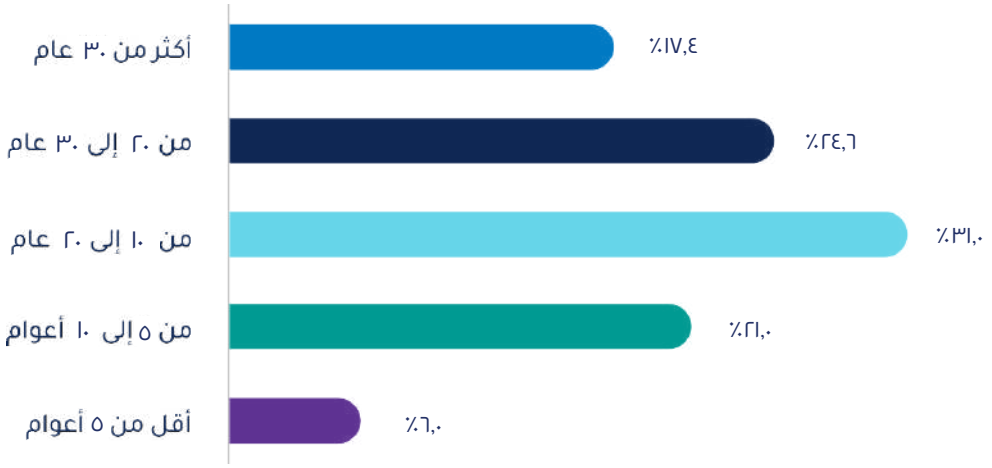


دراسة استقصائية للمساكن، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٩م

٣-١-١٦ عمر الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية

تظهر بيانات عمر الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية أنه حوالي ١٧,٤٪ من الوحدات السكنية التي تشغلها الأسر السعودية قد مضى أكثر من ٣٠ عامًا على تشييدها في عام ٢٠١٩م. وبالتالي، قد يكون هناك طلب ل ٦٤١,٠٠٠ وحدة سكنية في السنوات الخمس المقبلة لاستبدال المباني القديمة.

الشكل ٣-٥: عمر الوحدة السكنية التي تشغلها الأسر السعودية



دراسة استقصائية للمساكن، الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٩م

٣-٢ المشهد التنافسي

- **الملكية والأصول**

وفقاً للتقارير المالية السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، بلغت القيمة الإجمالية لأصول هذه الشركات حوالي ١٤ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م. واستحوذت الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) على أكبر حصة من الأصول بنسبة ٣١,٨٪ من الأصول الإجمالية لشركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث بلغ إجمالي أصول الشركة حوالي ٤,٥ مليار ريال سعودي. تليها شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بإجمالي أصول بلغ ٣,٦ مليار ريال سعودي (٢٥,٥٪) يليها بداية لتمويل المنازل (١٨,١٪). بينما استحوذت شركة دويتشه الخليج للتمويل على ١٦٪ تليها دار التمليك ٦,٥٪ وعبد اللطيف جميل للتمويل العقاري ٢,١٪.

يتم تمويل معظم شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية من قبل القطاع الخاص بينما تمتلك الجهات الحكومية حصة في بعضها مثل شركة بداية لتمويل المنازل وشركة دار التمليك. من ناحية أخرى، فإن هناك ملكية أجنبية في كل من الشركة السعودية لتمويل المساكن وشركة دويتشه الخليج للتمويل.

جدول ٣-١٢: ملكية وأصول شركات التمويل العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

اسم الشركة	ملكية الحكومة	ملكية أجنبية	إجمالي الأصول	
			مليون ريال سعودي	الإجمالي ٪
الشركة السعودية لتمويل المساكن	لا يوجد	مؤسسة التمويل الدولية	٤,٤٦٥	٣١,٨٪
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	لا يوجد	لا يوجد	٣,٥٨٠	٢٥,٥٪
شركة بداية لتمويل المنازل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	٢,٥٤٥	١٨,١٪
شركة دويتشه الخليج للتمويل	لا يوجد	بنك دويتشه	٢,٢٤٠	١٦,٠٪
شركة دار التمليك	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والمؤسسة العامة للتقاعد	لا يوجد	٩١٠	٦,٥٪
شركة عبد اللطيف جميل للتمويل العقاري	لا يوجد	لا يوجد	٢٩٢	٢,١٪
الإجمالي	لا يوجد		١٤,٠٣٢	١٠٠٪

المصدر: حسابات فورسايت بناءً على التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري

- **أنواع القروض**

تتركز محافظ القروض على قروض الأفراد بينما تعتبر قروض قطاع الشركات محدودة. وشكلت قروض قطاع الأفراد ٨٥,٦٪ من إجمالي القروض بينما شكلت قروض قطاع الشركات ١٤,٤٪ في عام ٢٠٢٠ م. ارتفع صافي القروض بنسبة ١٨٪ من ١٩,٩ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٩م إلى ٢٣,٥ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٣-١٣: القروض الصافية الموحدة وقروض قطاعي الأفراد والشركات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

شركات التمويل العقاري	صافي القروض (مليار ريال سعودي)		صافي القروض الأفراد (مليار ريال سعودي)		صافي قروض الشركات (مليار ريال سعودي)	
مليون ريال سعودي	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
موحد	١٩,٩٣٣	٢٣,٥٢٤	١٦,٩٢١	٢٠,١٤٠	٣,٠١٢	٣,٣٨٤

المصدر: البنك المركزي السعودي

- **الأصول والخصوم**

شهدت شركات التمويل العقاري السعودية كفاءة إيجابية وجودة في الموجودات على أساس سنوي من عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م. ارتفع إجمالي الأصول من ١٢,٨٧ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٩م إلى حوالي ١٤ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م. كما ارتفع إجمالي الخصوم من ٧,٩٥ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٩م إلى حوالي ٩,٨٣ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٣-١٤: الأصول والخصوم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

شركات التمويل العقاري	الأصول (مليار ريال سعودي)		الخصومات (مليار ريال سعودي)		حقوق المساهمين (مليار ريال سعودي)	
مليون ريال سعودي	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
موحد	١٢,٨٧١	١٤,٠٣٢	٧,٩٥٩	٨,٩٣٠	٤,٩١٢	٥,١٠٢

المصدر: حسابات فورسايت بناءً على التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري

- **العمليات والتوزيع**

ومن بين ست شركات تمويل عقاري، يوجد أربع شركات مقرها في الرياض واثنتان في جدة. تمتلك جميع الشركات فرعين على الأقل في كل من المدن السعودية الرئيسية مثل الرياض أو جدة أو الدمام أو الخبر. باستثناء شركة دار التمليك حيث تمتلك أربعة فروع. يوجد ثلاث شركات مصرح لها بالعمل في شراء وبيع وتملك الأراضي والعقارات والوحدات العقارية للتمويل في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، بينما هناك ثلاث شركات غير مسموح لها بالعمل في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

علاوة على ذلك، تقدم جميع شركات التمويل العقاري منتجات تمويلية لشراء الشقق والفيلات والعقارات الاستثمارية وشراء الأراضي. باستثناء بعض الحالات، يتم توفير منتجات التمويل العقاري للمواطنين بالإضافة إلى المغتربين بمتطلبات وشروط متفاوتة من حيث الحد الأقصى لمبلغ القرض ومدته ومعدل الربح والدفعة المقدمة والدخل وما إلى ذلك.

جدول٣-١٥: عمليات شركات التمويل العقاري وتوزيعها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

اسم الشركة	المقر الرئيسي	الفروع	تغطية السوق
الشركة السعودية لتمويل المساكن	الرياض	جده. الدمام	المملكة العربية السعودية *
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	الرياض	جده. الخبر	المملكة العربية السعودية
شركة بداية لتمويل المنازل	الرياض	جده. الدمام	المملكة العربية السعودية
شركة دويتشه الخليج للتمويل	الرياض	جده. الخبر	المملكة العربية السعودية *

اسم الشركة	المقر الرئيسي	الفروع	تغطية السوق
شركة دار التمليك	جده	جده. الرياض. الخبر	المملكة العربية السعودية *
شركة عبد اللطيف جميل للتمويل العقاري	جده	الرياض. الخبر	المملكة العربية السعودية

المصدر: حسابات الفورسايت بناءً على التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري

ملحوظة: * باستثناء المدينة المنورة ومكة المكرمة

- **أداء قطاع الشركات**

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 والصناعية، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة. في عام ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة السعودية لتمويل المساكن على حصة سوقية بلغت ٢٦,٣٪ من حيث إجمالي الإيرادات و٢٤,٣٪ من حيث صافي الدخل في عام ٢٠٢٠م.

جدول ٣-١٦: الحصة السوقية للشركة السعودية لتمويل المساكن مقارنة بغيرها ٢٠١٩م – ٢٠٢٠م

شركات التمويل العقاري	إجمالي الإيرادات (مليون ريال سعودي)		إجمالي الدخل (مليون ريال سعودي)	
	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
الشركة السعودية لتمويل المساكن	٣١١	٣٠٣	٥٥	٨٥
الشركات الأخرى (مليون ريال سعودي)	٨٦٩	٨٥١	٢٤٣	٢٦٥
الإجمالي (مليون ريال سعودي)	**١,١٨٠**	**١,١٥٤**	**٢٩٨**	**٣٥٠**
حصة الشركة السعودية لتمويل المساكن من الإجمالي	٢٤,٣٪	٢٦,٣٪	١٨,٤٪	٢٤,٣٪

المصدر: حسابات الفورسايت بناءً على التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري

- **الحصص السوقية**

ومن بين جميع شركات التمويل العقاري سجلت الشركة السعودية لتمويل المساكن أعلى حصة في السوق بنسبة ٢٦,٣٪ كما في ٢٠٢٠م من حيث إجمالي الإيرادات تليها شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بنسبه ٢٤,٤٪ ومن ثم شركة دار التمليك بنسبة ٢٠,٤٪.

جدول ٣-١٧: الحصص السوقية للشركة السعودية لتمويل المساكن مقارنة بالآخرين لعام ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م

شركات التمويل العقاري	إجمالي الإيرادات		إجمالي الدخل		عائد على حقوق الملكية (سنوياً)
	مليون ريال سعودي	٪	مليون ريال سعودي	٪	٪
الشركة السعودية لتمويل المساكن	٣٠٣,٣	٪٢٦,٣	٨٥,١	٪٢٤,٣	٪٥,٤
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	٢٧٨,٧	٪٢٤,٢	٩٨,٩	٪٢٨,٣	٪٨,٦
شركة بداية لتمويل المنازل	١٥١,٠	٪١٣,١	٢٥,٠	٪٧,١	٪٢,٩
شركة دويتشه الخليج للتمويل	١٧٧,٩	٪١٥,٤	٥٩,٥	٪١٧,٠	٪٨,٧
شركة دار التمليك	٢٣٥,٥	٪٢٠,٤	٨٥,٨	٪٢٤,٥	٪١٥,١
شركة عبد اللطيف جميل للتمويل العقاري	٧,٤	٪٠,٦	٤,٢	٪١,٢	٪١,٧
الإجمالي	**١,١٥٣,٨**	**٪١٠٠**	**٣٥٠,١**	**٪١٠٠**	**٪٦,٩**

المصدر: حسابات فورسايت بناءً على التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري

- **إجمالي وصافي الاستثمار في عقود التمويل**

وبلغت قيمة إجمالي الاستثمار في عقود التمويل المعلن عنها من قبل جميع شركات التمويل العقاري الستة ١٢,٦١٥ مليون ريال سعودي بحلول نهاية عام ٢٠٢٠م. وسجلت الشركة السعودية لتمويل المساكن أعلى صافي استثمار في عقود التمويل بحصة بلغت ٣٤,٢٪ تليها شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بحصة ٢٦,٦٪ وبلغت حصة شركة بداية لتمويل المنازل ١٨,٧٪ يليها شركة دويتشه الخليج للتمويل بنسبة ١٦,٧٪.

جدول٣-١٨: إجمالي وصافي استثمار شركات التمويل العقاري في عقود التمويل ٢٠٢٠م

شركات التمويل العقاري	إجمالي الاستثمار		صافي الاستثمار	
	مليون ريال سعودي	٪	مليون ريال سعودي	٪
الشركة السعودية لتمويل المساكن	٦,٦٦٧	٪٣٤,٢	٤,١٩٩	٪٣٣,٣
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	٤,٥٧٦	٪٢٣,٤	٣,٣٥٢	٪٢٦,٦
شركة بداية لتمويل المنازل	٤,١٣٢	٪٢١,٢	٢,٣٦١	٪١٨,٧
شركة دويتشه الخليج للتمويل	٣,٤٨٤	٪١٧,٩	٢,١٠٦	٪١٦,٧
شركة دار التمليك	٣٨١	٪١,٩	٤١٧	٪٣,٣
شركة عبد اللطيف جميل للتمويل العقاري	٢٦٩	٪١,٤	١٧٩	٪١,٤
الإجمالي	**١٩,٥١٠**	**٪١٠٠**	**١٢,٦١٥**	**٪١٠٠**

المصدر: حسابات فورسايت بناءً على التقارير السنوية المدققة لشركات التمويل العقاري

٤

الشركة وطبيعة الأعمال

٤- الشركة وطبيعة الأعمال

٤-١ نبذة عن الشركة

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة سعودية مساهمة مقفلة تأسست بموجب قرار وزير التجارة رقم (٣١٩/ق) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م)، ومقيدة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤١٩٣٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠١/٠١م) بمدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، كما أن الشركة مرخصة من البنك المركزي السعودي لممارسة نشاط التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية برقم (١٤/ع ش/٢٠١٤٠٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٢/٢٧م) وترخيص وزارة الاستثمار رقم (١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥-٠١) وتاريخ ١٤٣٠/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/١٦م)، وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٢٧٠٧٢، طريق الملك عبدالعزيز، حي الوزارات، الرياض ١١٤١٧، المملكة العربية السعودية ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مقسم إلى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهم بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل، قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية نقدية.

وتعد الشركة أحد أبرز الشركات الرائدة في مجال التمويل العقاري الإسلامي في السوق السعودي، حيث توفر حلول التمويل العقاري لقطاع الأفراد تحت إشراف هيئة رقابة شرعية مكونة من نخبة من الخبراء في مجال التمويل الإسلامي لضمان شرعية المنتجات المقدمة وموافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية.

وسعت الشركة السعودية لتمويل المساكن منذ تأسيسها أن تحتل مركز ريادي بين الشركات الرائدة في ميدان التمويل الإسلامي الموجه لتلبية الاحتياجات السكنية الأساسية للعملاء في السوق السعودي ومساعدتهم على إيجاد الحلول لتمويل مساكنهم مع الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية حيث أن وجود هيئة رقابة شرعية يضمن مطابقة كافة المنتجات والخدمات لأحكام وقواعد الشريعة الإسلامية. وقد استطاعت الشركة السعودية لتمويل المساكن خلال هذه المدة من انطلاقتها أن تحقق قفزة نوعية على مستوى الإنجازات واهتمامها برضى العميل وإثراء تجربته كهدف أسمى تسعى لتحقيقه، حيث حرصت الشركة منذ البداية على تقديم خدماتها بمهنية وجودة عالية وذلك بالسعي الدؤوب لخدمة المواطن والمقيم بما يعود بالنفع على المجتمع والفرد من خلال منتجاتها المتنوعة.

وحققت صافي أرباح الشركة بعد الزكاة وضريبة الدخل (٨٥,٢١) مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٠ مقارنة بـ (٥٤,٦٦) مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩. وبلغت إجمالي إيرادات الشركة في عام ٢٠٢٠ (٣٠٣,٣٤) مليون ريال سعودي مقابل (٣١١,٣٧) مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩.

وقد بلغ إجمالي حقوق المساهمين في نهاية عام ٢٠٢٠ (١,٥٨٦,٠٧) مليون ريال سعودي مقابل (١,٥٠٠,٠٩) مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩، كما حققت الشركة صافي أرباح قبل الزكاة وضريبه الدخل (٩٧,٥٨) مليون ريال في عام ٢٠٢٠ مقارنة بعام ٢٠١٩ حيث بلغت (٧٨,٧٣) مليون ريال سعودي.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه، وكما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد نية لإجراء أي تغيير جوهري لطبيعة نشاط الشركة.

٤-٢ هيكل الشركة

٤-٢-١ نظرة عامة

الشكل ٤-١: يوضح الرسم التالي لجان الشركة والهيكل التنظيمي كما في تاريخ هذه النشرة.

٤-٣ تاريخ الشركة

تأسست الشركة السعودية لتمويل المساكن ٢٠٠٨/٠١/٠١م بالتحالف بين البنك العربي الوطني وشركة دار الأركان ومؤسسة التمويل الدولية وعدد من المستثمرين الأفراد والشركات لتقديم منتجات تمويل عقاري متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لقطاع الأفراد برأس مال يبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل ومقسم إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل وجميعها أسهم عادية نقدية ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١: ويلخص الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	القيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	القيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)
البنك العربي الوطني	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٨,٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٪١٠,٥٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٩	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	٪٦,٣٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠
يوسف بن عبدالله الشلاش	٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠	٪٥,٦٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٪٤,٢٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد الجار الله	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٪٤,٢٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة إنماء المدائن	٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٪٢,٨٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠
شركة دعائم الخليج	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	٪١,٤٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠
الجمهور	–	–	–	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠,٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

جدول ٤-٢: يلخص الجدول التالي هيكل الملكية غير المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)
طارق بن محمد الجار الله	٤,٣٦٠,٢٩٢	٪٤,٣٦	٤٣,٦٠٢,٩٢٠	٣,٠٥٢,٢٠٤	٪٣,٠٥	٣٠,٥٢٢,٠٤٢
يوسف بن عبدالله الشلاش	٥٩٠,٠٠٠	٪٠,٥٩	٥,٩٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٪٠,٤٢	٤,٢٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٦٦٨,١٦٣	٪٠,٦٧	٦,٦٨١,٦٣٠	٤٦٧,٧١٤	٪٠,٤٧	٤,٦٧٧,١٣٨

جدول ٤-٣: تفاصيل المساهمين الذين يمتلكون ٥٪ أو أكثر من الأسهم ملكية مباشرة أو غير مباشرة:

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	القيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	القيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)
البنك العربي الوطني	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٨,٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٪١٠,٥٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٩	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	٪٦,٣٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	القيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	القيمة الاسمية للأسهم (ريال سعودي)
طارق بن محمد الجار الله	١٠,٣٦٠,٢٩٢	٪١٠,٣٦	١٠٣,٦٠٢,٩٢٠	٧,٢٥٢,٢٠٤	٪٧,٢٥	٧٢,٥٢٢,٠٤٠
يوسف بن عبدالله الشلاش	٨,٥٢٠,٠٠٠	٪٨,٥٢	٨٥,٢٠٠,٠٠٠	٦,٠٢٠,٠٠٠	٪٦,٠٢	٦٠,٢٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٦,٦٦٨,١٦٣	٪٦,٦٧	٦٦,٦٨١,٦٣٠	٤,٦٦٧,٧١٤	٪٤,٦٧	٤٦,٦٧٧,١٤٠
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠

٤-٤ نظرة عامة على كبار المساهمين الحاليين

٤-٤-١ البنك العربي الوطني

تأسس البنك العربي الوطني (شركة مساهمة سعودية، البنك) بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣٨ بتاريخ ١٨ رجب ١٣٩٩هـ (الموافق ١٣ يونيو ١٩٧٩م). وقد بدأ البنك أعماله بتاريخ ٢ فبراير ١٩٨٠م. ويبلغ رأس مال البنك خمس عشرة مليار (١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠). وأسهم البنك مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول).

ويتمثل نشاط البنك في تقديم الخدمات البنكية بما في ذلك قبول الودائع وتقديم خدمات التمويل لعملائها من خلال أفرعها في مدن المملكة العربية السعودية.

جدول ٤-٤: أدناه جدول يوضح الملاك الرئيسيين في البنك العربي الوطني

الاسم	نسبة الملكية
البنك العربي (ش م ع)	٪٤٠
شركه راشد العبدالرحمن الراشد وأولاده	٪٩,٩٦
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٪٧,٢١
شركة الجبر للاستثمار	٪٥,٦٥

٤-٤-٢ شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تأسست شركة دار الأركان بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦هـ (٢٠٠٠/٧/١٨م) وقد تم تحويل الشركة إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠هـ (٢٠٠٥/٧/١٧م). ويبلغ رأس مال الشركة عشرة مليار وثمانمائة مليون.

ويتمثل نشاط الشركة بشراء وتملك العقار والأراضي وإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة والمقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الصحية ومواد البناء وأدوات السباكة والكهرباء والدهانات والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتقسيط.

لا يوجد كبار ملاك في شركة دار الأركان للتطوير العقاري.

٤-٤-٣ شركة مملكة التقسيط للتجارة

تأسست شركة مملكة التقسيط بتاريخ ١٤٢١/٠٥/١٤هـ (٢٠٠٠/٠٨/١٤م) كشركة ذات مسؤولية محدودة وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦) وتاريخ ١٣٨٥/٠٣/٢٢هـ وتعديلاته.

ويتمثل نشاط الشركة بخدمات الاستيراد والتصدير والتسويق للغير وشراء وتملك العقارات والأراضي وبيعها وإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الايجار وإدارة وتملك المنشآت وإدارة وصيانة وتطوير العقار.

جدول ٤-٥: يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة مملكة التقسيط:

الاسم	نسبة الملكية
طارق محمد الجار الله	٤٨٪
ماجد رومي الرومي	٢٧,٥٪
عبدالعزيز عبدالله الشلاش	٢٤,٥٪

٤-٤-٤ شركة إنماء المدائن

تأسست شركة إنماء المدائن بتاريخ ١٤٢٧/١٠/١٠هـ (٢٠٠٦/١١/١م) كشركة ذات مسئولية محدودة وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦) وتاريخ ١٣٨٥/٠٣/٢٢هـ وتعديلاته.

ويتمثل نشاط الشركة بإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية، البيع بالجملة للحواسيب ومستلزماتها.

جدول ٤-٦: يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة إنماء المدائن:

الاسم	نسبة الملكية
شركة اعمار البيادر	٥٠٪
شركة مدارات التطوير والتقنية	٥٠٪

جدول ٤-٧: يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة اعمار البيادر:

الاسم	نسبة الملكية
منيرة صالح العثيم	٣٠٪
حصة إبراهيم الصمعاني	٣٠٪
إبراهيم عبدالله الجنيدلي	٣٠٪
يوسف عبدالله الشلاش	١٠٪

جدول ٤-٨: يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة مدارات التطوير والتقنية:

الاسم	نسبة الملكية
يوسف عبدالله الشلاش	١٤,٦٦٪
هذلول صالح الهذلول	٥,٩٠٪
خالد عبدالله الشلاش	٦,٢٩٪
ماجد رومي الرومي	٥,٠٠٪
عبدالعزيز عبدالله الشلاش	٣,٤٤٪
طارق محمد الجار الله	١,٦١٪
شركة الأركان المحدودة للتعمير	٦٣,١٠٪

جدول ٤-٩: يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة الأركان المحدودة للتعمير:

الاسم	نسبة الملكية
ماجد رومي الرومي	٣٤٪
ماجد عبدالعزيز القاسم	٣٣٪
هذلول صالح الهذلول	٣٣٪

٤-٤-٥ شركة دعائم الخليج

تأسست شركة دعائم الخليج بتاريخ ١٤٢٧/١١/٢٨هـ (٢٠٠٦/١٢/١٩م) كشركة ذات مسئولية محدودة وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦) وتاريخ ١٣٨٥/٠٣/٢٢هـ وتعديلاته.

ويتمثل نشاط الشركة بإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، البيع بالجملة للحواسيب ومستلزماتها.

جدول ٤-١٠: يوضح أدناه الملاك الرئيسيين في شركة دعائم الخليج:

الاسم	نسبة الملكية
شركة اعمار البيادر*	٥٠٪
شركة إنماء المدائن	٥٠٪

*يوضح الجدول ٤-٧ الملاك الرئيسيين لشركة اعمار البيادر

١. يوسف بن عبدالله الشلاش

ولد يوسف بن عبدالله الشلاش في ١٣٨٧/٠٧/٠١هـ (١٩٦٧/١٠/٠٥م). حاصل على بكالوريوس الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود ١٩٩٠م ودبلوم برامج دراسات الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة ١٩٩٣م.

يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري من عام ٢٠٠٠م حتى تاريخه ورئيس مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن من عام ٢٠٠٧م وحتى تاريخه.

٢. هذلول بن صالح الهذلول

ولد هذلول بن صالح الهذلول في ١٣٨٤/٠٧/٠١هـ (١٩٦٤/١١/٠٥م). حاصل على دبلوم إدارة وتجارة من المعهد الثانوي التجاري عام ١٤١١هـ.

عضو مجلس إدارة في شركة دار الأركان للتطوير العقاري من عام ٢٠٠٠م حتى تاريخه وقد كان أيضاً عضواً في مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن بين عامي ٢٠٠٧م و٢٠١٨م.

٣. طارق بن محمد الجار الله

ولد طارق بن محمد الجار الله في ١٣٨٩/٠٥/٠٦هـ (١٩٦٩/٠٧/٢٠م). حاصل على دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية من كلية التقنية المتوسطة بالإحساء عام ١٩٩٣م.

عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٤م حتى تاريخه، وقد كان أيضاً عضواً في مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن بين عام ٢٠٠٧م و٢٠١٣م.

٤. مؤسسة التمويل الدولية

تأسست مؤسسة التمويل الدولية عام ١٩٥٦م هي اكبر شركة عالمية يتركز نشاطها في دفع عجلة التنمية الاقتصادية من خلال تنمية القطاع الخاص في البلدان النامية، كما انها عضو في البنك الدولي. مركزها الرئيسي بنسلفانيا، الولايات المتحدة الأمريكية ويبلغ رأس مال الشركة خمسة وعشرين مليار وتسعة وسبعين مليون وتسعمائة وواحد وتسعين ألف دولار أمريكي. وقد وسعت المؤسسة عملياتها لتشمل أكثر من ١٠٠ بلد.

٥. عبداللطيف بن عبدالله الشلاش

ولد عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش في ١٣٩١/٠٧/٠١هـ (١٩٧١/٠٨/٢٣م). عضو في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٥م ثم العضو المنتدب من عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٩م، وعضو مجلس إدارة في الشركة السعودية لتمويل المساكن منذ ٢٠٠٧م حتى تاريخه.

جدول ٤-١١: يوضح الجدول التالي أهم التطورات للشركة منذ نشأتها حتى تاريخ هذه النشرة.

التاريخ	أبرز التطورات
٢٠٠٨م	- تأسيس الشركة كشركة مساهمة مقفلة تحت اسم "الشركة السعودية لتمويل المساكن" برأس مال يبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ مليار ريال سعودي في مدينة الرياض. - برنامج الإجارة للأفراد. - افتتاح فرع الرياض.
٢٠٠٩م	- تحقيق أرباح بعد سنة من التأسيس.
٢٠١٠م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبة ٥٥,٨٨٪.
٢٠١١م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبة ٤٠,٩٧٪.
٢٠١٢م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبة ٤١,٧٢٪.
٢٠١٣م	- تجاوزت المبيعات السنوية مليار ريال. - بلغت قيمة المحفظة التمويلية مبلغ ٣,٣٦٣,١٦ ريال.
٢٠١٤م	- الحصول على رخصة من البنك المركزي السعودي للتمويل العقاري. - بلغت قيمة المحفظة التمويلية مبلغ ٣,٥٥٤,١٨ ريال.

التاريخ	أبرز التطورات
٢٠١٥م	- إنشاء فرعي المنطقة الغربية والمنطقة الشرقية. - وصول العقود التمويلية لأكثر من ٥٠٠٠ عقد.
٢٠١٦م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبة ٨,٩٪.
٢٠١٧م	- بلغت قيمة المحفظة التمويلية مبلغ ٤,١٨١,٧٣ ريال. - توقيع اتفاقيات مشتركة مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري. - الحصول على جائزة أفضل منتج تمويل عقاري للأفراد. - الحصول على جائزة أفضل شركة تمويل عقاري عربية. - الحصول على جائزة أفضل منتج استثماري.
٢٠١٨م	- نمو المحفظة التمويلية بنسبة ٢٪. - برنامج القرض العقاري المدعوم من صندوق التنمية العقارية.
٢٠١٩م	- إمكانية التقدم بطلب التمويل إلكترونياً من خلال الموقع الإلكتروني. - برنامج الرهن العقاري.
٢٠٢٠م	- توقيع اتفاقيات مشتركة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل. - بلغت قيمة المحفظة التمويلية مبلغ ٤,١٩٩,١٤ ريال. - وصول العقود التمويلية لأكثر من ٧٠٤١ عقد.

وشهد مطلع عام ٢٠٢١م العديد من التطورات التي ساهمت في تحسين العمليات والارتقاء بمؤشرات أداء الشركة في السوق العقاري، وتشمل:

- تحديث السياسات الائتمانية بما يتلاءم مع متطلبات السوق.
- تحديث الهوية التجارية.
- تحديث الموقع الإلكتروني.
- تحديث الهيكل التنظيمي للشركة.
- طرح منتج الإجارة الثابتة.
- طرح منتج البيع على الخارطة.
- طرح منتج المرابحة.
- طرح منتج الوحدات العقارية التجارية.
- استحداث إدارة المبيعات التجارية.
- العمل على طرح منتج البناء الذاتي، وسيتم إطلاق المنتج بعد الحصول على الموافقة اللازمة.
- انخفاض نسبة الديون المتعثرة.
- زيادة المبيعات في الفترة الحالية مقارنة مع نفس الفترة من العام الماضي ٢٠٢٠م.

٤-٥ الرؤية والرسالة والاستراتيجية

٤-٥-١ الرؤية

المساهمة في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ في رفع نسبة التملك من خلال تمويل المواطنين عبر حلول مالية متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

٤-٥-٢ الرسالة

نسعى لتقديم حلول تمويلية متنوعة تلبي احتياجات كافة شرائح العملاء لامتلاك عقاراتهم بكل يسر وسهولة عبر أحدث التقنيات.

٤-٥-٣ القيم

- **رقمي**: تطوير قنوات تواصل رقمية مع العملاء
- **سرعة**: تسهيل رحلة العميل بإجراءات ميسرة
- **نمو**: تحقيق بيئة متطورة ونمو مستدام

٤-٥-٤ الاستراتيجية

تسعى الشركة السعودية لتمويل المساكن لتكون الشركة الرائدة في مجال التمويل العقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وأن تزيد نسبة عائداتها على وتيرة ثابتة ومتوازنة مما يساهم بترسيخ مكانتها ودورها القيادي في قطاع التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. كما يعود نجاح واستقرار الشركة إلى وجود فريق عمل يمتاز بخبرات واسعة في هذا المجال وإنتاجيته العالية وحرصه على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

٤-٦ ترتكز الأهداف الاستراتيجية للشركة على المبادرات التالية:

٤-٦-١ تعزيز مركزها الريادي في مجال التمويل العقاري

تهدف الشركة إلى تعزيز مركزها الريادي في مجال التمويل العقاري، وتحديدًا في مجال تمويل الأفراد لتمكنهم من امتلاك السكن الملائم عبر حلول تمويلية متوافقة مع الشريعة الإسلامية. وقد حرصت الشركة السعودية لتمويل المساكن على استمرار ما بدأته بتطوير خطة عمل واستراتيجية ملائمة لأهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ للمساهمة في نهضة الوطن وتنمية القطاع العقاري وبرنامج الإسكان لتحقيق أهدافها المتمثلة في تسهيل تملك المواطن للسكن الملائم.

ستقوم الشركة بالاستناد على علاقاتها مع عملائها وسمعتها فيما يتعلق بجودة الخدمات المقدمة، وبالاستناد أيضاً على الإشادة بها من العملاء كخيار مفضل لخدمات التمويل العقاري للأفراد وتهدف الشركة للجمع بين ريادتها في كفاءة خدماتها المقدمة وأسعارها المنافسة وما تتميز به من معرفة تخصصية بالإضافة للكوادر المدربة تدريبا عاليا وذلك من أجل تعزيز مكانتها في مجال التمويل العقاري للأفراد.

- **تطوير حلول تمويلية متنوعة**

تسعى الشركة لتصبح الاختيار الأفضل في تقديم الحلول التمويلية المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية للأفراد من خلال تنوع المنتجات التي تتناسب مع كافة الشرائح المستهدفة.

- **زيادة حجم المحفظة الائتمانية**

تهدف الشركة لزيادة حجم المحفظة التمويلية وزيادة عائدات الأصول من خلال تقديم منتجاتها لأكبر شريحة ممكنة.

- **إيجاد بيئة عمل محفزة**

تحرص الشركة على إنشاء بيئة عمل مثمرة من خلال خلق ثقافة عمل صحية تشجع الموظفين على التعاون ورفع نسبة الإنتاجية والكفاءة في الأداء.

- **استخدام أفضل الممارسات لإدارة المخاطر**

تعمل الشركة على تطوير خطة لإدارة المخاطر بتحليل وتقييم المخاطر المحتملة ووضع الإجراءات لضمان الحد والسيطرة عليها. وكذلك تسعى الشركة لزيادة الشرائح المستهدفة وذلك لتخفيض المخاطر الناتجة من بعض الفئات ولتنويع الفئات في المحفظة التمويلية.

- **إثراء تجربة العميل**

تسعى الشركة لتقديم أفضل الخدمات لعملائها من خلال تحسين إجراءات وآليات العمل. وكذلك تعمل على تطوير الأنظمة التقنية وزيادة انتشار القنوات البيعية حيث يتم استخدام أفضل الممارسات في استغلال قنوات التواصل مع العملاء. كما طورت الشركة خطة للتسويق الجغرافي في المناطق لتغطية أكبر شريحة ممكنة من العملاء المحتملين في السوق السعودي.

- **تحديث الهوية ومواكبة التحول الرقمي**

أجرت الشركة تحديثاً على سمتها التجارية وهويتها البصرية يعكس استراتيجية النمو التي تهدف إلى تمكين المواطنين لتملك عقارتهم عبر حلول تمويلية متنوعة تلبي احتياجات كافة شرائح العملاء بكل يسر وسهولة عبر أحدث التقنيات. كما تعتقد الشركة أن التكنولوجيا عنصر أساسي في تحسين تجربة العملاء والتطبيق الأمثل لاستراتيجيات الشركة، وبالتالي تسعى الشركة إلى الاستثمار في تحسين الأنظمة الإلكترونية والبنية التحتية الخاصة بها بشكل مستمر. وتعتزم الشركة الاستفادة من أحدث التقنيات لتحسين استراتيجيتها الرقمية من أجل تقديم الخدمات بشكل أسرع وأبسط للعملاء.

كما تراقب الشركة باستمرار التطورات في الأسواق الإقليمية والعالمية في مجال الخدمات الإلكترونية المتعلقة بقطاع التمويل عامة والتمويل العقاري خاصة، للاستفادة منها في تحسين خدماتها الرقمية بما يخدم استراتيجيات الشركة.

- **تطوير العلاقات مع الجهات الحكومية والخاصة**

حرصا على توسيع إطار العمل تسعى الشركة إلى تطوير العلاقات المشتركة مع الجهات ذات العلاقة ومن أهمها وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية والشركة الوطنية للإسكان وعدد من الجهات الأخرى وذلك للتنويع في المجالات والمنتجات مما يخدم المصالح المشتركة مع كافة الأطراف.

٤-٧ المزايا التنافسية

٤-٧-١ شركة رائدة في مجال التمويل العقاري:

عبر رحلة حافلة بالإنجازات على مدار العقد الماضي تمكنت الشركة السعودية لتمويل المساكن من تعزيز مكانتها كواحدة من أكثر شركات التمويل تميزًا واستقرارًا. وعلى الرغم من جائحة كورونا وأثرها البالغ على الاقتصاد العالمي فإن الشركة استطاعت تجاوز هذه العقبات والاستمرار في تقديم خدماتها لعملاء الشركة والعملاء المحتملين عبر تنظيم قنواتها وإدارة عملياتها بكفاءة عالية عن بعد والتأقلم في وقت وجيز مع وتيرة عمل فريدة من نوعها خلال عام ٢٠٢٠. واستطاعت الشركة أن تطور نتائج الأداء وتحقيق إيرادات وأرباح خلال نفس العام (٣٠٣,٣٤) مليون ريال سعودي و (٨٥,٢١) مليون ريال سعودي على التوالي، بارتفاع مقداره ٢٤٪ و ٥٥,٧٪ مقارنة بعام ٢٠١٩ على التوالي وكذلك بلغت الأصول التمويلية (٤,٢٨) مليار ريال بنهاية عام ٢٠٢٠. وقد بلغت حصتها السوقية من إجمالي الأصول التمويلية لشركات التمويل العقاري (٣١,٨٪) في نهاية عام ٢٠٢٠ كأعلى حصة في السوق.

٤-٧-٢ وضع مالي قوي وسعة تمويلية عالية:

شهدت الشركة أداء مالي قوي خلال الأعوام السابقة حيث حافظت على هوامش ربح عالية على الرغم من التباطؤ في الأوضاع الاقتصادية العامة مما مكن الشركة من الاستمرار في تنمية أعمالها والاستمرار في الارتقاء بجودة خدماتها التمويلية العقارية، حيث أن أرباح الشركة ارتفعت بمعدل تراكم يعادل ٤٤,٦٪ خلال الثلاث أعوام الماضية من عام ٢٠١٨ إلى عام ٢٠٢٠.

تملك الشركة سعة تمويلية كبيرة كفيلة بتمويل عملياتها المستقبلية حيث تبلغ نسبة المديونية لحقوق الملكية (الرافعة المالية) ١,٨٢ مرة في عام ٢٠٢٠م وهو ما يضمن للشركة السعة التمويلية المطلوبة لتنفيذ خططها التوسعية دون اللجوء إلى حاملي الأسهم للتمويل الإضافي. تهدف الشركة بشكل مستمر إلى تنويع مصادر التمويل وتقوم على مراقبة معدلات السايبور والمشتقات المالية حذرًا من ارتفاع أسعار الاقتراض.

٤-٧-٣ إجراءات سريعة وميسرة:

تهدف الشركة بشكل مستمر إلى تحسين وتسريع وزيادة كفاءة الخدمات المقدمة إلى عملائها الحاليين والمحتملين. لذلك فإن الشركة بشكل مستمر تعمل على تطوير الأنظمة التقنية وزيادة انتشار القنوات البيعية حيث يتم استخدام أفضل الممارسات في استغلال المنصات الرقمية. كما عملت الشركة أيضا على إتاحة إمكانية تقديم طلبات التمويل ومتابعتها إلكترونيًا أو من خلال جميع قنوات التواصل وذلك بهدف تسريع الإجراءات. والجدير بالذكر أن الشركة أتمتة عمليات الربط التقني مع أكبر المنصات الإلكترونية وذلك لتسهيل الوصول إلى خدمات الشركة والاستفادة منها.

٤-٧-٤ إدارة عليا ذات خبرة واسعة:

يتمتع فريق الإدارة العليا لدى الشركة بخبرته العريقة في المجال المصرفي والمالي والتمويل العقاري ولكل عضوٍ منهم سجل يزهو بالإنجازات المتميزة في النواحي المالية والتشغيلية كونهم شغلوا مناصب عليا وقيادية في مختلف البنوك والمصارفً والشركات المالية والقطاعات الحكومية. كما يتميز فريق الإدارة العليا بقدرته العالية على التعايش مع الظروف المختلفة لسوق التمويل وقدرته على تنمية المحفظة التمويلية للشركة وإدارة المخاطر ورفع نسبة أرباح الشركة. وتنعكس هذه الخبرة على إدارة الشركة بفعالية ورفع جودة الأداء التشغيلي لديها حيث تمكنت من إدارة الشركة خلال الأزمة الاقتصادية التي شهدها العالم مؤخرًا، وتعتبر هذه أحد المزايا التنافسية للفريق للتكيف مع التغيرات المستقبلية والقدرة على المنافسة في سوق التمويل العقاري.

٤-٧-٥ الابتكار:

يعمل فريق من ذوي الموهبة والخبرة لإثراء المنتجات التي تقدمها الشركة بمجموعة راقية من الخدمات والمنتجات المبتكرة التي قد تفوق تطلعات العملاء والتي تهدف إلى توفير السكن الملائم للعملاء وذلك تماشيا مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ ببناء مجتمع حيوي وبيئة عامرة. حيث قامت الشركة بإضافة عدد من الخدمات على منتجات التمويل العقاري. وكذلك عملت على تطوير عدد من الخدمات الموجهة للعملاء.

٤-٧-٦ علامة تجارية مميزة:

عبر رحلة حافلة بالإنجازات على مدار العقد الماضي تمكنت الشركة السعودية لتمويل المساكن من تعزيز مكانتها كواحدة من أكثر شركات التمويل تميزًا واستقرارًا. حيث حصلت الشركة على عدد من الجوائز والإرشادات مثل جائزة أفضل منتج تمويل عقاري للأفراد وجائزة أفضل شركة تمويل عقاري عربية لعام ٢٠١٧ كما حصلت على جائزة أفضل منتج استثماري في نفس العام.

٤-٨ أنشطة الشركة

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مزاولة أعمال نشاط التمويل العقاري للأفراد وفقاً لنظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة داخل المملكة العربية السعودية، كما تقر الشركة أنه لا يوجد أي نشاط للشركة خارج المملكة العربية السعودية.

٤-٩ مصادر الدخل والمنتجات التمويلية

٤-٩-١ العملاء:

تستهدف الشركة مختلف الشرائح من العملاء الأفراد، وتقوم بتمويل الأفراد من المواطنين وأيضا المقيمين في حال حصولهم على الموافقات اللازمة من الجهات ذو العلاقة.

جدول ٤-١٢: عملاء الشركة

العملاء	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
نسبة قيمة عقود العملاء الأفراد من صافي المحفظة التمويلية	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠
عدد عملاء الشركة	٦٢٩٨	٦٥٨٧	٦٩٠٩	٧٠٤١

العملاء	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
عدد عملاء الشركة	٦٢٩٨	٦٥٨٧	٦٩٠٩	٧٠٤١
القطاع الحكومي	١٦٦٢	١٧٢٨	١٨٢١	١٨٣٢
القطاع الخاص	١٨٤١	١٨٧٩	٢٠٠٣	٢١٦٣
المتقاعدين	٢٥٦٥	٢٧٤٤	٢٨٥٩	٢٨٣٣
المستثمرين ورجال الأعمال	٢٢٩	٢٣٥	٢٢٦	٢١٢
نوع الوحدات العقارية	**٣١ ديسمبر ٢٠١٧**	**٣١ ديسمبر ٢٠١٨**	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩**	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**
شقة	١٥٧٤	١٦٢٧	١٧٧٤	١٩٠٩
عمارة سكنية	٤٧	٧٢	٩٣	١٠٣
أرض	٥٩١	٥٩٠	٥٧٥	٥٥١
فيلا	٤٠٨٦	٤٢٩٨	٤٤٦٨	٤٤٧٨

المصدر: الشركة

٤-٩-٢ المنتجات التمويلية:

يتركز نشاط الشركة في توفير منتجات وخدمات التمويل العقاري المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال اعتمادها من اللجنة الشرعية لدى الشركة.

٤-٩-٣ الإجارة:

منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على تمويل لتملك عقارات بصيغة الإجارة.

جدول٤-١٣: نسب عقود الإجارة

نسب عقود الإجارة	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
نسبة قيمة عقود الإجارة من موجودات العقود لدى الشركة بالصافي	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
نسبة إيرادات عقود الإجارة من مجمل إيرادات الشركة	٩٤,١١٪	٩٥,٨٪	٩٥,٩٪	٩٥,٦٪

المصدر: الشركة

٤-٩-٤ المرابحة:

منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على تمويل لشراء وتملك بصيغة المرابحة.

٤-٩-٥ البناء الذاتي:

منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على سيولة نقدية لبناء عقار بصيغة المرابحة.

٤-٩-٦ البيع على الخارطة :

منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على تمويل لتملك عقارات تحت الإنشاء من قبل مطورين معتمدين بصيغة الإجارة.

٤-٩-٧ التمويل العقاري التجاري:

تمويل معتمد من الهيئة الشرعية مصمم للعملاء الذين يعتمد دخلهم الأساسي على العقارات المدرة والأنشطة التجارية أو الاستثمار ويقدم عبر ثلاث منتجات تمويلية :

- الرهن العقاري
- المرابحة
- تمويل البناء الذاتي

الرهن العقاري:
منتج تمويلي معتمد من الهيئة الشرعية لتمويل العملاء الراغبين بالحصول على سيولة نقدية، مقابل رهن عقارات مملوكة لهم بصيغة الإجارة.

٤-٩-٨ بيع المحافظ

تعد عمليات بيع المحافظ أحد مصادر التمويل الإضافية للشركة حيث تنفذها الشركة للاستفادة من أرباحها في تقليل أعبائها التمويلية والاستثمار في الأنشطة التمويلية للشركة. وتتكون المحافظ المباعة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١م من معاملة واحدة تمت مع الشركة السعودية لإعادة التمويل بمبلغ (٥٠,١٧) مليون ريال في ٢٠٢٠/١٠/٣١م وتم تنفيذها في ٢٠٢٠/١١/١٠م.

جدول ٤-١٤: مصادر الدخل والمنتجات التمويلية

مصادر الدخل والمنتجات التمويلية (مليون ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
عوائد عقود التمويل	٢٧٢,٦	٣٠٢,١	٢٩٨,٦	٢٩٠,١
أتعاب معاملات التمويل وتقييم الأصول المتعلقة	٤,٤	٢,٩	٤,٠	٥,٣

المصدر: الشركة

٤-٩-٩ إيرادات عقود الإجارة:

وتمثل عقود الإجارة ما نسبته ٩٥,٦٪، ٩٥,٩٪، ٩٥,٨٪، من مجمل إيرادات الشركة في الأعوام ٢٠٢٠م، ٢٠١٩م، ٢٠١٨م على التوالي. وتوفر الشركة عقود إجارة بنوعين هما:

- عقد إجارة ذات نسبة ربح ثابتة: تمويل طويل الأجل حيث أن هامش الربح ثابت ومبلغ الدفعات ثابت لكامل فترة التمويل.
- عقد إجارة ذات نسبة ربح متغيرة: تمويل قصير الأجل، حيث أن هامش الربح يعتمد على سايبور ومبلغ الدفعات متغير لكامل فترة التمويل.

أتعاب معاملات التمويل وتقييم الأصول المتعلقة:
تشمل هذه الأتعاب الرسوم الإدارية ورسوم التقييم العقاري للممتلكات ورسوم السداد المبكر (الجزئي والكلي) ورسوم إدارة المحافظ المباعة.

الرسوم الإدارية ورسوم التقييم.

الرسوم الإدارية:
وهي الرسوم التي يتم تحصيلها من العميل مقابل الدراسة الائتمانية لطلب التمويل. ويتم استحقاق الرسوم عند موافقة العميل على عرض التمويل.

رسوم التقييم العقاري:
هي الرسوم التي تتحصل عليها الشركة لغرض إجراء التقييم العقاري للممتلكات لقطاع الأفراد. ويتم استحقاق الرسوم عند موافقة العميل على عرض التمويل والبدء بإجراءات التقييم العقاري.

أتعاب إدارة وصيانة العقود التمويلية للمحافظ المباعة:
هي الرسوم التي تتحصل عليها الشركة لإدارة وصيانة العقود التمويلية للمحافظ المباعة حيث تشكل نسبة معينة من المبلغ المتبقي من أصل التمويل لتلك المحافظ ويتم تحصيلها على أساس شهري.

٤-١٠ الخطط المستقبلية والمبادرات

٤-١-١٠ التطور التقني

تعمل الشركة على تطوير الجانب التقني للارتقاء بالقدرة التشغيلية وجودة الأداء مما يضفي تميزًا ملحوظًا للخدمات المقدمة للعملاء. وكذلك تعمل على زيادة الانتشار وسهولة الوصول من خلال القنوات الإلكترونية كالموقع الإلكتروني وقنوات التواصل الاجتماعي وتطبيقات الأجهزة الذكية كي تتمكن من خدمة عملائها الحاليين واستقطاب عملاء جدد.

٤-١-٢٠ التحول الرقمي

تحرص الشركة على تطوير سير أعمالها وتقديم كل ما من شأنه الارتقاء بمستوى خدماتها المقدمة للعملاء بأيسر الطرق من خلال الاعتماد على أحدث التقنيات والحلول الرقمية. وقامت بوضع الخطط والاستراتيجيات لضمان تحقيق أهداف التحول الرقمي والوصول إلى خدمات رقمية متكاملة تيسر كافة تعاملات العملاء وتمنحهم تجربة مالية استثنائية، ومن ناحية أتمتة ورقمنة إجراءات العمل الداخلي لتطوير ما تتمتع به الشركة من بنية تحتية تقنية قوية تمكنت من مواجهة جائحة كورونا وقدمت خدماتها إلكترونيًا لكافة العملاء بجودة وكفاءة عالية.

٤-١-٣٠ تطوير إدارة المخاطر:

تحرص الشركة على تحسين وتطوير إدارة المخاطر لديها وذلك من خلال عقد الاجتماعات الدورية والدورات التدريبية لمنسوبيها باستمرار لمعرفة آخر المستجدات في مجال إدارة المخاطر التمويلية والتي تساعد إدارة مخاطر الشركة على اتخاذ أفضل القرارات وبأقل التكاليف.

٤-١-٤٠ إثراء تجربة العملاء:

تهدف الشركة إلى تحسين جودة الخدمات المقدمة لعملائها وذلك لرفع وتحسين معدلات رضاهم. حيث عملت على توفير مركز اتصال متكامل يعنى باستقبال استفساراتهم وإدارتها بكفاءة عالية من خلال أحدث الأنظمة التقنية وذلك لتنفيذ عمليات التمويل بسرعة أكبر وللرد على استفسارات العملاء وحل مشكلاتهم خلال المدة القصوى لذلك. كما قامت بربط نظام العناية بالعميل مع نظام الطلبات أو نظام الشكاوى التي ترد للشركة عن طريق وسائل التواصل الاجتماعي ووضع المعايير والسياسات واتفاقيات مستوى الخدمة اللازمة. ومن أبرز المزايا التي تقدمها الشركة لعملائها إمكانية التقدم بطلب التمويل العقاري واستقبال الاستفسارات عبر الموقع الإلكتروني للشركة. وبالإضافة إلى إمكانية زيارة أحد الفروع في المنطقة الوسطى والغربية والشرقية. وبعد كل اتصال يطلب من العميل تقييم مدى رضاه عن الخدمة المقدمة وكذلك الأمر بعد إتمام عملية التمويل وذلك لقياس مستويات الرضى والارتقاء بجودة خدمة العميل.

٤-١٠-٥ زيادة معدل الوعي بالعلامة التجارية:

تقوم الشركة بالعديد من الأنشطة التسويقية لزيادة معدلات الوعي بعلامتها التجارية حيث يعد مؤشرًا أساسيًا في قياس مدى وصول الشركة لأكبر عدد ممكن من العملاء وموقع الشركة بين المنافسين. لذلك حرصت الشركة على تقديم أفضل الحلول التمويلية وإيجاد المزايا التنافسية لمنتجاتها. ومن أهم الوسائل التي تعتمد عليها الشركة لزيادة معدل الوعي بالعلامة التجارية هي التواجد الفعال في مختلف القنوات الرقمية والمشاركة في المعارض والندوات المتخصصة في التمويل العقاري. وكذلك عقد الاتفاقيات الاستراتيجية مع عدة جهات ومؤسسات متخصصة في نفس المجال.

٤-١٠-٦ تطوير المنتجات والخدمات:

تسعى الشركة لتطوير منتجاتها الحالية بناء على دراسة السوق العقاري وتحليل المنافسين لاستقطاب عدد أكبر من العملاء كما تعمل على توفير العديد من المنتجات الجديدة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وقد قامت الشركة بطرح المنتجات التالية خلال العام ٢٠٢١ حتى نهاية أكتوبر ٢٠٢١:

- المرابحة (أفراد والتمويل التجاري)
- البيع على الخارطة (أفراد)
- إجارة ثابتة (أفراد)
- الرهن العقاري (التمويل التجاري)

وجاري العمل على طرح منتج البناء الذاتي (أفراد والتمويل التجاري) قبل نهاية العام ٢٠٢١م بالإضافة إلى طرح منتجات جديدة للعام القادم ٢٠٢٢م مثل الرهن العقاري بصيغة المرابحة ومنتج تمويل أرض وقرض.

كما تود أن توضح الشركة أنه إلى تاريخ هذه النشرة، لا توجد سياسة بشأن الأبحاث والتطوير لمنتجات جديدة والطرق المتبعة في الإنتاج على مدى السنوات المالية الثلاث السابقة.

٤-١٠-٧ تكوين قاعدة عملاء كبيرة ومستقرة:

تحظى الشركة بقاعدة عملاء حالياً تزيد عن (٨٠٠٠) عميل كما في ٣١ مايو ٢٠٢١، وتسعى على زيادة هذا العدد من خلال استهداف شرائح مختلفة من العملاء وتوفير المنتجات والخدمات التي تتناسب مع تطلعاتهم. وكذلك عقد اتفاقيات مع عدة جهات للوصول للعملاء المحتملين والترويج عن منتجاتنا المتميزة.

٤-١٠-٨ قبول الودائع

بناء على قرار البنك المركزي السعودي رقم/٤٢٠١٩١٢٤ وتاريخ: ١٤٤٢/٠٣/٢٤هـ (٢٠٢٠/١١/١٠م) بالترخيص لشركات التمويل بقبول الودائع المالية من المدخرين، تعمل الشركة على دراسة جدوى الاستثمار على قبول الودائع ومن ثم التقدم بطلب موافقة البنك المركزي.

٤-١١ إدارات وأقسام الشركة

٤-١١-١ إدارة تطوير الأعمال والمنتجات:

تعمل إدارة تطوير المنتجات على تطوير أداء الشركة ومواكبتها لتغيرات العصر من خلال البحث والدراسة المستمرة للسوق العقاري وتحليل نقاط القوة والضعف بين المنافسين و استحداث منتجات جديدة أو تطوير منتجات قائمة تلبي احتياجات السوق و تضع الشركة في مكانة تنافسية متقدمة كما يحرص فريق تطوير الأعمال على دراسة الجوانب المهمة بكل ما يتعلق باستراتيجيات التسويق واستراتيجيات المبيعات وعروض المنتجات وأهمية استخدام أحدث التقنيات لرفع مستوى الإنتاجية حيث تطبق أهم المستجدات بسرعة قياسية لاستمرار تطور أداء الشركة وحفظ مكانتها في السوق العقاري هذا بجانب إدارة العلاقة مع الشركاء الإستراتيجيين للأعمال بالشركة.

٤-١١-٢ إدارة العمليات وتقنية المعلومات

تعنى إدارة العمليات وتقنية المعلومات بالتطوير التقني ودعم جميع الإدارات والأقسام لضمان سير العمل وفق السياسات والإجراءات الداخلية والتشريعات الحكومية. لذلك تعمل على تحديث أنظمة الشركة وتوفير التقارير والمعلومات اللازمة وتعزيز أمن المعلومات الذي يعد من أكبر التحديات التي يوجهها قطاع الأعمال. ويساهم هذا الدور الفعال للإدارة برفع فعالية الأداء وتسهيل وتسريع سير العمل.

٤-١١-٣ إدارة الائتمان:

تقوم إدارة الائتمان بتحليل وتقييم كافة طلبات التمويل العقاري المقدمة للشركة والتحقق من ملاءمة العملاء للسياسات الائتمانية وإصدار الموافقات النهائية لهم. كما تعمل على تحسين الإجراءات وطرح التوصيات التي تساهم بتطوير سير العمل وتخفيض نسبة المخاطر المستقبلية على الشركة.

٤-١١-٤ إدارة الإغلاق والإفراغات:

تعد إدارة الإغلاق والإفراغات من أهم عناصر الشركة وجزء كبير من إتمام العمل. وتقع على عاتق هذه الإدارة مسؤولية توقيع العقود مع العملاء بعد توضيح كافة بنودها والإجابة على جميع الاستفسارات، التحقق من استيفاء كافة المتطلبات والشروط الائتمانية وإفراغ وإغلاق كافة طلبات التمويل بسرعة ودقة عالية لتحقيق أهداف الشركة وإثراء رحلة العميل.

٤-١١-٥ إدارة التقييم والضمانات:

هي الإدارة المعنية بتقييم وفحص جميع العقارات التي يرغب بتمويلها العملاء وأيضاً هي الإدارة المعنية بفحص وإعادة تقييم وصيانة العقارات بعد التمويل، ويندرج تحت إدارة التقييم ثلاثة أقسام هي كالتالي:

قسم تقييم الممتلكات: هو القسم المعني بتقييم العقارات قبل التمويل للتحقق من قيمتها السوقية العادلة وجودة البناء.
قسم الصيانة: هو القسم المعني بتقدير ومعالجة الأضرار التي قد تحدث لعقارات العملاء بعد التمويل.
قسم العقارات المستردة: هو القسم المعني بإعادة تأهيل وصيانة العقارات المستردة من العملاء وعرضها بالسوق العقاري.

٤-١١-٦ إدارة التسويق:

تهتم إدارة التسويق بتنفيذ استراتيجيات الشركة وخدمتها إعلاميًا من خلال التعريف بالشركة ودورها في سوق التمويل العقاري، وتقوم بأبحاث مستمرة في السوق العقاري لتحديد الأهداف والتحديات ومراقبة المنتجات والميزات التنافسية ومدى جاذبيتها في السوق ووضع خطط عمل ملائمة لتحقيق الأهداف.

تعمل إدارة التسويق مع جميع الإدارات لبناء وتحديث خطط الاتصال الترويجية وتقديم الدعم والمساندة لتحقيق الأهداف وللوصول لأكبر فئات ممكنة وتنمية المحفظة التمويلية. كما تعنى بالتعاون والتنسيق مع الهيئات والجهات الحكومية والقطاع الخاص بنشر الرسائل التوعوية لتثقيف العملاء في كل ما يتعلق بالمنتجات التمويلية للشركة وكذلك لتمكينهم من الحصول عليها عبر أيسر الطرق.

٤-١١-٧ إدارة العناية بالعملاء:

تخدم إدارة العناية بالعملاء أكثر من سبعة آلاف عميل عبر أكبر محفظة تمويلية على مستوى الشركات التمويلية العقارية. ويتم تحديث السياسات والإجراءات الخاصة بقسم العناية بالعملاء باستمرار لتتوافق مع التغييرات الداخلية والتشريعات ولتتماشى مع لوائح وضوابط وتعاميم البنك المركزي المتعلقة بخدمة العملاء. وتحرص الإدارة على رفع مستويات رضى العملاء وذلك بالاستعلام عن مدى رضاهم عن الخدمة المقدمة بعد كل اتصال.

٤-١١-٨ إدارة المخاطر:

تعنى إدارة المخاطر بتنفيذ خطط الشركة المتعلقة بالمخاطر الائتمانية كتوثيق العلاقات الائتمانية وحفظ العقود وإدارة عمليات التحصيل والأمن السيبراني لضمان حماية المعلومات والأنظمة وخلق بيئة عمل آمنة. كما تقوم الإدارة بالتأكد من جودة المحفظة الائتمانية وإدارة الإطار العام للمخاطر والذي يتضمن تحديد وقياس وتصحيح المخاطر ويشتمل ذلك على إدارة المخاطر التشغيلية والسوقية والقانونية

ومخاطر السمعة والسيولة، وذلك تحت إشراف مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بما يسهم في تحقيق أهداف الشركة من جهة ويفي بمتطلبات البنك المركزي من جهة أخرى.

تسعى الشركة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال تنويع محفظة الإقراض لتفادي التركز 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 لمدى كفاية مخصص خسائر الانخفاض في القيمة. تقوم الشركة بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية، وذلك لعكس التغيرات في منتجات السوق وأفضل الممارسات.

٤-١١-٩ إدارة الالتزام

تعمل إدارة الالتزام على ضمان أن المنشأة بجميع أقسامها ومنسوبيها تتوافق باستمرار مع القوانين والقواعد واللوائح الصادرة من الجهات التشريعية في شأن مكافحة الجرائم المالية وعلى الأخص غسل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك تماشيًا مع أهداف الشركة السعودية لتمويل المساكن المتمثلة في خلق ثقافة متينة للالتزام بالقوانين ومكافحة غسل الأموال.

وقامت الإدارة بوضع سياسات مشددة لمكافحة غسل الأموال تهدف للتأكد من التزام الشركة وجميع فروعها باتباع السياسات والإجراءات المتعلقة بمكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب. وكذلك تعنى الإدارة بإعداد التقارير المتعلقة بالتزام الشركة بالأنظمة والقوانين وتسليمها إلى لجنة المراجعة ومجلس الإدارة وكذلك تدريب الموظفين على نواحي الالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

٤-١١-١٠ الإدارة القانونية

يتمحور دور الإدارة القانونية حول تأطير الحوكمة في الشركة بما يتماشى مع أحكام نظام الشركات، وأنظمة ولوائح التمويل وما يصدر من البنك المركزي من تعاميم ولوائح وضوابط. كما ستعنى بتطبيق أنظمة ولوائح هيئة سوق المال بعد إتمام طرح وإدراج أسهم الشركة في تداول. ومن أهم مسؤوليات الإدارة القانونية هي تقديم الاستشارات القانونية اللازمة لجميع أقسام وإدارات الشركة وإدارة القضايا المسندة إليها ومتابعتها وتمثيل الشركة أمام الجهات القضائية من خلال فريق ذو كفاءة وخبرة عالية. وتساهم الإدارة بشكل فعال في عملية تحصيل الديون من العملاء المتعثرين وذلك بالمرافعة أمام محكمة التنفيذ والقضاء العام ولجنة الفصل بالمنازعات التمويلية.

٤-١١-١١ إدارة الموارد البشرية

تقوم إدارة الموارد البشرية والمساندة الإدارية بوضع الخطط الاستراتيجية والتشغيلية لاستقطاب الكفاءات السعودية المناسبة وتطويرها والمحافظة عليها. بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساندة الإدارية لكافة قطاعات الشركة. كما تعد الإدارة برامج تدريبية لتطوير المهارات الفنية والقيادية لدى موظفيها. وتحرص الإدارة كذلك على رفع نسب السعودة في جميع فروع الشركة والتي بلغت بشكل إجمالي ٨٦٪ كما طورت عملياتها وزادت كوادرها بنسبة ٣٠٪ في نهاية عام ٢٠٢٠م.

٤-١١-١٢ الإدارة المالية

تعنى الإدارة المالية بدراسة أفضل الطرق لاستخدام رأس المال من أجل تعظيم القيمة السوقية للشركة وتعظيم ثروة المساهمين لتحقيق البقاء والنمو المستدام. كما تقوم بتحديد الأهداف المالية للشركة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل وكذلك إعداد الموازنات التقديرية بالإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية وتجميع البيانات المالية وتحليلها في التقارير الإدارية لمساعدة الإدارة العليا في اتخاذ القرارات واتباع الإجراءات التصحيحية للخطط والنظام المالي.

٤-١١-١٣ إدارة المبيعات

تسعى إدارة المبيعات لتحقيق أهداف الشركة في جميع المراحل (شهرية وربع سنوية وسنوية) وعرض منتجاتها في سوق التمويل العقاري، والحرص على عملية تدفق العملاء من خلال تحويل العملاء المحتملين إلى عملاء مؤهلين في حال كانوا يتوافقون مع سياسات وأنظمة الشركة ورؤيتها، لتنمية المحفظة التمويلية، وتقوم برصد أي تغيرات تحدث في سوق التمويل العقاري وتخطر الإدارات المسئولة لتقوم بعمل الدراسات اللازمة لمواكبته. وتحرص على تمثيل الشركة والحضور في المحافل والمؤتمرات وقطاعات الأعمال المعتمدة لعرض منتجات الشركة وخلق فرص بيعية جديدة.

٤-١١-١٤ إدارة تقنية المعلومات

تهتم الادارة بتقديم جميع الخدمات المتعلقة بتقنية المعلومات، ووضع الاستراتيجيات والسياسات المتعلقة بها لجميع قطاعات وإدارات الشركة، التخطيط والتنفيذ والإشراف على جميع المشاريع المتعلقة بالتطبيقات على مستوى الشركة حسب معايير التميز التقني، توفير أجهزة الحاسوب والأجهزة المتعلقة بها مثل (الطابعات، الماسحات الضوئية) وضمان عملها بالشكل والجودة المطلوبة، وتوفير تطبيقات وبرمجيات الحاسوب المستخدمة على نطاق الشركة، توفير ومراقبة وتقديم الدعم للبنية التحتية لتقنية المعلومات والبنية الأساسية للاتصالات وتصميم وصيانة نظام الإنترنت وموقع الشبكة الخاص بالشركة وتحديثهم بشكل مستمر. وضع الإستراتيجية الخاصة بالربط التقني مع الجهات ذات العلاقة ووضع برنامج العمل والخطط التنفيذية والإشراف العام عليها للتأكد من تماشيها مع الأهداف الإستراتيجية للشركة.

٤-١٢ آخر التطورات

أجرت الشركة تحديثا على سمتها التجارية وهويتها البصرية يعكس استراتيجية النمو التي تهدف إلى تمكين المواطنين لتملك عقاراتهم عبر حلول تمويلية متنوعة تلبي احتياجات كافة شرائح العملاء بكل يسر وسهولة عبر أحدث التقنيات.

كما تم تعيين الرئيس التنفيذي الأستاذ/ بندر بن سعيد الغامدي في شهر أغسطس من عام ٢٠٢٠ خلفاً للأستاذ/ عبد الإله بن صالح آل الشيخ في شهر أغسطس من عام ٢٠٢٠م. يعد الأستاذ/ بندر الغامدي أحد الخبرات الوطنية في مجال التمويل وفي القطاع المصرفي والتطوير الاستراتيجي والتخطيط، يأتي هذا التعيين كجزء من الخطط الاستراتيجية التي تهدف إلى تحقيق النمو المستهدف ودعم الكفاءات السعودية التنفيذية وذوي الخبرة ومواصلة الإنجازات التي تم تحقيقها خلال الفترة الماضية، بما يتماشى مع أهداف الشركة العامة ومبادرات وسياسة الحكومة الرشيدة.

٤-١٣ استمرارية الأعمال

لم يكن هناك أي انقطاع أو تعليق في أعمال الشركة من الممكن أن يؤثر أو أن يترتب عليه تأثير جوهري في أوضاعها المالية خلال الاثني عشر (١٢) شهر السابقة لتاريخ هذه النشرة، كما لا تعتزم الشركة إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة أعمالها.

٥

هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

٥- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

٥-١ إدارة الشركة

للشركة هيكل تنظيمي يترأسه مجلس الإدارة وتدعمه الإدارة التنفيذية. وطبقاً للمادة الثامنة عشر (١٨) من النظام الأساسي للشركة يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (١١) أحد عشر عضو تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد على (٣) ثلاث سنوات، وذلك بعد استيفاء متطلبات الملاءمة التي يقررها البنك المركزي السعودي والحصول على خطاب منها يتضمن عدم ممانعتها، واستثناءً من ذلك عيّن المؤسسون أول مجلس إدارة لمدة ثلاث سنوات. كما ويحق لكل مساهم ترشيح نفسه أو شخص آخر أو أكثر لعضوية مجلس الإدارة، وذلك في حدود نسبة ملكيته في رأس المال.

وقد قامت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٩/١١/٢٥م) بانتخاب مجلس إدارة للدورة التي تبدأ في ٢٠١٩/١١/٢٨م لمدة ثلاث سنوات. ويتألف المجلس من (١١) أحد عشر عضوا، جميعهم غير تنفيذيين، ومنهم (٤) أعضاء مستقلين.

وينبثق من مجلس الإدارة اللجان التالية: لجنة المراجعة المكونة من قبل الجمعية العامة للشركة، والتي تمت الموافقة على تعيين أعضائها من قبل الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢٥م)، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية، ولجنة إدارة المخاطر والائتمان واللجنة الشرعية.

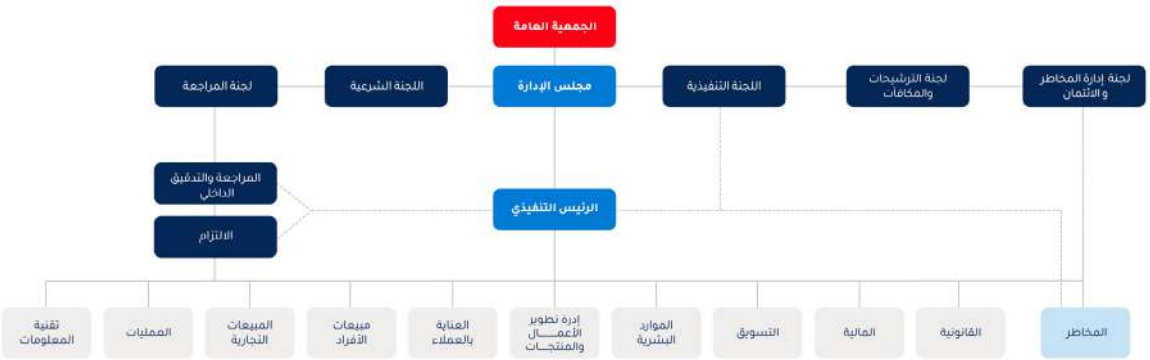
٥-٢ الهيكل التنظيمي للشركة

يوضح الرسم التالي لجان الشركة والهيكل التنظيمي كما في تاريخ هذه النشرة.

٥-٢-١ الهيكل التنظيمي

نظرة عامة

الشكل ٥-١: الهيكل التنظيمي



٥-٢-٢ هيكل ملكية الشركة

جدول ٥-١: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (٪)	قيمة الأسهم (ريال سعودي)
البنك العربي الوطني	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٨	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٪١٠,٥	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪٩	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	٪٦,٣٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠
يوسف بن عبدالله الشلاش	٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠	٪٥,٦٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٪٤,٢٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد الجار الله	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٪٤,٢٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣,٥٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة إنماء المدائن	٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٪٢,٨٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠
شركة دعائم الخليج	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	٪١,٤٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠
الجمهور	–	–	–	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٥-٢-٣ تطورات رأس المال

بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م) تأسست الشركة كشركة سعودية مساهمة مقفلة برأس مال بلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليارين ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم نقدي قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وحيث أن رأس مال الشركة المدفوع بلغ (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ثمانمائة مليون ريال سعودي، فظلت قيمة الأسهم المكتتب فيها غير مدفوعة القيمة بمبلغ (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ومائتي مليون ريال سعودي. يوضح الجدول التالي تفاصيل الملكية

جدول ٥-٢: هيكل الملكية كما في ١٤٢٨/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١١م)

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	قيمة المساهمة في رأس المال ر.س
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٪٩	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	٪١٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
البنك العربي الوطني	٪٤٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠
مؤسسة التمويل الدولية	٪٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
يوسف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	٪٨	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد بن علي الجار الله	٪٦	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح بن محمد الهذلول	٪٦	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
عبداللطيف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	٪٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة إنماء المدائن	٪٤	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دعائم الخليج	٪٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٪١٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

وبتاريخ ١٤٣٨/٠٧/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/١٣م) وافق البنك المركزي السعودي استنادًا على المادة الخامسة والعشرين من نظام مراقبة شركات التمويل على طلب تعديل رأس مال الشركة لسداد المتبقي من رأس المال غير المدفوع من خلال تحويل (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال ليتم خفض رأس المال ويصبح رأس مال الشركة (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي مدفوع بالكامل، وإلغاء الأسهم الغير مدفوعة بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال. وبتاريخ ١٤٣٩/٠٨/٠٦هـ الموافق ٢٠١٨/٠٤/٢٢م. تم تعديل النظام الأساسي ليصبح رأس المال ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال. يوضح الجدول التالي تفاصيل الملكية

جدول ٥-٣: هيكل الملكية كما في ١٤٣٨/٠٧/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/١٣م)

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	قيمة المساهمة في رأس المال ر.س
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٪٩	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	٪١٥	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
البنك العربي الوطني	٪٤٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
مؤسسة التمويل الدولية	٪٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
يوسف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	٪٨	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد بن علي الجار الله	٪٦	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح بن محمد الهذلول	٪٦	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	قيمة المساهمة في رأس المال ر.س
عبداللطيف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	٥٪	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة إنماء المدائن	٤٪	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دعائم الخليج	٢٪	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٥-٣ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من ١١ أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وذلك بعد استيفاء متطلبات الملائمة التي يقررها البنك المركزي السعودي والحصول على خطاب منه يتضمن عدم مانعته. واستثناء من ذلك عين المؤسسون أول مجلس إدارة لمدة ثلاث سنين. ويحق لكل مساهم ترشيح نفسه أو شخص آخر أو أكثر لعضوية مجلس الإدارة، وذلك في حدود نسبة ملكيته في رأس المال.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء مجلس الإدارة:

جدول ٥-٤: يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية	الملكية المباشرة (٪)		الملكية غير المباشرة (٪)		تاريخ التعيين
				قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
الأستاذ/ يوسف عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل غير تنفيذي	٨,٠٠	٥,٦٠	٠,٥٩	٠,٤٢	٢٨ /٢٠١٩/١١م (رئيس مجلس الإدارة)
الأستاذ/ عبيد بن عبدالله الرشيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٨ /٢٠١٩/١١م (عضو مجلس الإدارة) ١٤٤٢/٠٩/١٧هـ (نائب رئيس مجلس الإدارة) ٢٠٢٠/٠٤/٠٢م (عضو لجنة الترشيحات)
الأستاذ/ عثمان بن خيري بدر	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٨ /٢٠١٩/١١م (عضو مجلس الإدارة)

الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية	الملكية المباشرة (٪)		الملكية غير المباشرة (٪)		تاريخ التعيين
				قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
الأستاذ/ أيهم بن محمد اليوسف	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠١٩/١١/٢٨م (عضو مجلس الإدارة) ١٤٤١/٠٦/٠٩هـ (رئيس اللجنة التنفيذية) ٢٠٢٠/٠٤/٠٢م (رئيس لجنة الترشيحات)
الأستاذ/ عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل غير تنفيذي	٥,٠٠	٣,٥٠	–	–	٢٠١٩/١١/٢٨م (عضو مجلس الإدارة)
الأستاذ/ كمال بن أمين خضر	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠١٩/١١/٢٨م (عضو مجلس الإدارة) ١٤٤١/٠٦/٠٩هـ (عضو اللجنة التنفيذية)
الأستاذ/ زياد نعيم الشعار	عضو مجلس الإدارة	لبناني	غير مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠١٩/١١/٢٨م (عضو مجلس الإدارة) ١٤٤١/٠٦/٠٩هـ (عضو اللجنة التنفيذية)
الدكتور/ أحمد بن صالح الدحيلان	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠١٩/١١/٢٨م (عضو مجلس الإدارة) ١٤٤١/٠٦/٠٩هـ (عضو اللجنة التنفيذية) ٢٠٢٠/٠٤/٠٨م (رئيس لجنة المراجعة)
الأستاذ/ فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠١٩/١١/٢٨م (عضو مجلس الإدارة) ٢٠٢٠/٠٤/٢٢م (رئيس لجنة المخاطر والائتمان)
الأستاذ/ سعود عبدالعزيز القصير	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠٢١/١١/٢٥م (عضو مجلس الإدارة)
الأستاذ/ أحمد بن عبدالله آل الشيخ	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل غير تنفيذي	–	–	–	–	٢٠٢١/١١/٢٥م (عضو مجلس الإدارة)

أمين سر مجلس الإدارة هو الأستاذ/ عبدالرحمن القعيد والذي تم تكليفه من قبل مجلس الإدارة مؤقتا بهذا المنصب في ٢٠٢١/٠٩/٢٨م ولا يتملك أي سهم في الشركة.

٥-٣-١ مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة

بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي السعودي كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة، يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيسا للمجلس، كما يجوز للشركة تعيين عضوا منتدبا من بين أعضائه، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة.

ويختص رئيس المجلس بالصلاحيات التي تمكنه من أداء مهمته، بما لا يتعارض مع ما ورد بأنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية، وتشمل صلاحيات رئيس مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر:

- تمثيل الشركة والتوقيع باسمها ونيابة عنها أمام كتاب العدل وجميع الجهات الرسمية والمصالح الحكومية والوزارات والهيئات والمؤسسات العامة والخاصة والأفراد والشركات والبنوك وغيرها.
- والتقرير في كافة شئون الشركة في الحدود التي ينص عليها هذا النظام.
- ودخول الشركة كشريك في الشركات وتوقيع عقود تأسيسها وقرارات التعديل بجميع أنواعها سواء بزيادة أو تخفيض رأس المال أو تعديل الأغراض أو خروج أحد الشركاء أو تعديل أي من بنود عقد التأسيس.
- وتصفية الشركات التي تشارك فيها الشركة وذلك أمام وزارة التجارة والاستثمار والهيئة العامة للاستثمار وكاتب العدل والجهات الأخرى ذات الصلة.
- افتتاح الفروع وتعيين مدراءها وعزلهم واستخراج السجلات التجارية وشطبها واستخراج التراخيص.
- التوقيع على جميع الاتفاقيات والعقود والمناقصات والعطاءات والقرارات والمحاضر والسجلات والحسابات المصرفية وغيرها.
- وصلاحية الإقرار والاقتراض بأي مبلغ كان وفتح الحسابات وإقفالها والسحب والإيداع وفتح الاعتمادات.
- الحق في الدفع عن الشركة والمخاصمة والمرافعة والمدافعة وطلب التحكيم وقبوله وتعيين المحكمين وردهم والخبراء وعزلهم وتمثيل الشركة أمامهم وفي أي دعاوى تقام من الشركة أو ضدها وإقامة الدعاوى وسماعها لدى جميع المحاكم الشرعية ومحاكم التنفيذ وديوان المظالم وجميع الهيئات القضائية والإدارية بمختلف درجاتها ومسمياتها ولجان تسوية المنازعات المصرفية والتمويلية ومكاتب العمل وهيئات تسوية الخلافات العمالية بمختلف درجاتها وإثبات كل حق للشركة.
- الحق في التعاقد مع المحامين وتحديد أتعابهم بحسب ما يراه لما تقتضيه مصلحة الشركة وتقديم المذكرات وقبولها والخصومة وردها وطلب حلف اليمين والصلح والمخالصة وقبول الأحكام والقرارات والاعتراض عليها واستئنافها وتمييزها وطلب تنفيذها.
- تسليم واستلام كافة الأوراق والمعاملات والأحكام والقرارات وكافة المستندات وشهادات القيد بالسجل التجاري وتوقيع كل ما يلزم باسم الشركة ونيابة عنها.
- الحق في شراء وبيع الحصص والأسهم بالشركات التي تشارك بها الشركة واستلام أرباحها والتوقيع على ذلك وقبول الحصص المتنازل عنها لصالح الشركة أو الشركاء والتنازل عن الحصص العائدة للشركة في الشركات التي تشارك فيها.
- الحق في البيع والشراء والإفراغ وقبوله واستلام الثمن وتسليم الثمن والقبض والرهن وفكه واستخراج الصكوك على جميع أملاك الشركة وإثبات ما يجب إثباته والتوقيع نيابة عن الشركة فيما يخص ذلك وطلب تعديل الصكوك بحدودها ومساحتها والحذف والإضافة لها.
- الحق في استثمار أموال الشركة وتشغيلها لدى الأسواق المالية المحلية والدولية.
- الحق في التوقيع في جميع ما ذكر أعلاه وتوكيل الغير في كل أو بعض من الصلاحيات المذكورة وله حق منح الغير حق توكيل الغير.

٥-٣-٢ مسؤوليات مجلس الإدارة

بما لا يتعارض مع ما ورد بأنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية ومع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها وتصريف أمورها وله في سبيل ذلك حق الاشتراك في شركات أخرى والتصرف في أصولها وممتلكاتها وعقاراتها وله حق الشراء وقبول ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراغ وقبض الثمن وتسليم الثمن وضم وفرز الأملاك والصكوك على أنه فيما يتعلق ببيع عقارات الشركة يجب أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره بالتصرف مراعاة الشروط التالية:

- أن يحدد المجلس في قرار البيع الأسباب والمبررات له.
- أن يكون البيع مقاربا لثمن المثل.
- أن يكون البيع حاضرا إلا في الحالات التي يقدرها المجلس وبضمانات كافية.
- ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى.

كما يجوز لمجلس الإدارة عقد القروض مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي مهما بلغت مدتها، وله عقد القروض التجارية مع مراعاة الشروط التالية لعقد القروض التي تجاوز آجالها ثلاثة سنوات:

- أن يحدد مجلس الإدارة في قراره أوجه استخدام القرض وكيفية سداده.
- أن يراعي في شروط القرض والضمانات المقدمة له عدم الإضرار بالشركة ومساهميها والضمانات العامة للدائنين.

كما يكون لمجلس الإدارة حق الصلح والتنازل والتعاقد والالتزام والارتباط باسم الشركة ونيابة عنها ولمجلس الإدارة القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أغراض الشركة.

ويكون لمجلس إدارة الشركة وفي الحالات التي يقدرها حق إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم طبقا لما يحقق مصلحتها، على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره ومراعاة الشروط التالية:

- أن يكون الإبراء بعد مضي سنة كاملة على نشوء الدين كحد أدنى.
- أن يكون الإبراء لمبلغ محدد كحد أقصى لكل عام للمدين الواحد.
- الإبراء حق للمجلس لا يجوز التفويض فيه.

على أن لا يكون الإبراء في جميع الأحوال متعلقا بإبراء ذمة أحد أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمين أو أحد الأطراف ذوي العلاقة بالشركة سواء كانت هذه العلاقة مباشرة أو غير مباشرة.

ولمجلس الإدارة أن يوكل أو يفوض نيابة عنه في حدود اختصاصاته واحد أو أكثر من أعضائه أو من الغير في اتخاذ إجراء أو تصرف معين أو القيام بعمل أو أعمال معينة.

٥-٣-٣ مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة

يعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم ويختص أمين السر بموجب النظام الأساس للشركة بإثبات مداولات المجلس وقراراته وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات. إلى جانب ممارسة أي اختصاصات أخرى يوكلها عليه مجلس الإدارة، ويحدد مجلس الإدارة مكافآته بموجب قرار من مجلس الإدارة. كما تحدد لائحة حوكمة الشركات مسؤوليات إضافية لأمين السر، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
- التنسيق بين الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة فيما يخص المعلومات المقدمة في اجتماع مجلس الإدارة.
- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة.
- توثيق قرارات مجلس الإدارة ونتائج التصويت وحفظها.
- تدوين حضور اجتماع مجلس الإدارة وتوقيع محاضر الاجتماع من جميع الأعضاء الحاضرين.
- ممارسة اختصاصات أخرى بتوكيل من أعضاء مجلس الإدارة.
- حفظ التقارير التي ترفع إلى مجلس الإدارة والتقارير المعدّة من قبل مجلس الإدارة.
- التحقق من تقيد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها مجلس الإدارة.
- تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات مجلس الإدارة قبل التاريخ المحدد للاجتماع بمدة كافية.
- عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مرئياتهم بشأنها قبل التوقيع عليها.
- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.
- تنظيم سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية والتسعون من لائحة حوكمة الشركات.
- تقديم العون والمشورة لأعضاء مجلس الإدارة.

٥-٣-٤ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

فيما يلي الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

- يوسف عبدالله الشلاش، رئيس مجلس الإدارة

الإسم	يوسف بن عبدالله بن شلاش الشلاش
الجنسية	سعودي
العمر	٥٤
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس الشريعة الإسلامية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٩٩١م. • دبلوم برنامج دراسات الأنظمة الخاص بهيئة التحقيق والادعاء العام من معهد الإدارة العامة عام ١٩٩٣م.
المناصب الحالية	• رئيس مجلس إدارة الشركة من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات، منذ تأسيسها عام ٢٠٠٠م وحتى تاريخه. • رئيس مجلس إدارة بنك الخير، شركة مساهمة بحرينية مقفلة، تعمل في مجال البنوك، منذ تأسيسها عام ٢٠٠٤م وحتى ٢٠٢٢/٠١/٣٠م. • رئيس مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال التعامل والحفظ وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية منذ تأسيسها عام ٢٠٠٩م وحتى تاريخه. • رئيس مجلس الإدارة بشركة دار الأركان العقارية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال العقارات، من تاريخ ٢٠٢٠/٩/٩م وحتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• شغل رئيس مجلس إدارة كل من شركة دار الأركان للتطوير العقاري، بنك الخير بالبحرين، شركة الخير كابيتال.

- عبيد عبدالله الرشيد، نائب رئيس مجلس الإدارة

الإسم	عبيد بن عبد الله بن عبيد الرشيد
الجنسية	سعودي
العمر	٦٤
المنصب	عضو مجلس الإدارة نائب رئيس مجلس الإدارة – عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
تاريخ التعيين في لجنة الترشيحات والمكافآت (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٤/٠٢م

الإسم	عبيد بن عبد الله بن عبيد الرشيد
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة سان خوسيه ستيت بالولايات المتحدة في عام ١٩٨٣م.
المناصب الحالية	• نائب رئيس مجلس الإدارة بالشركة، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة البنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. • الرئيس التنفيذي للبنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. • نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكيميائية السعودية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال صناعة المتفجرات المدنية والعسكرية والمنتجات المتعلقة بها من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بمجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إقامة وإدارة المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات والمختبرات والتحاليل والأشعة وعيادات الأسنان والصيدليات من عام ٢٠١٥م حتى تاريخه. • رئيس لجنة الترشيحات بمجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إقامة وإدارة المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات والمختبرات والتحاليل والأشعة وعيادات الأسنان والصيدليات من عام ٢٠١٥م حتى تاريخه. • رئيس مجلس إدارة شركة العربي لتأجير المعدات الثقيلة، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال تأجير المعدات الثقيلة، من عام ٢٠١٠م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• نائب العضو المنتدب في البنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠٢١م. • عضو مجلس إدارة الشركة الكيميائية السعودية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال صناعة المتفجرات المدنية والعسكرية والمنتجات المتعلقة بها، من عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٩م.

- أيهم محمد اليوسف، عضو مجلس إدارة

الإسم	أيهم بن محمد اليوسف
الجنسية:	سعودي
العمر:	٥١
المنصب:	• عضو مجلس الإدارة • رئيس اللجنة التنفيذية • رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
تاريخ التعيين في اللجنة التنفيذية (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٢/٠٣م

الإسم	أيهم بن محمد اليوسف
تاريخ التعيين في لجنة الترشيحات والمكافآت (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٤/٠٢م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس الإدارة الصناعية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية عام ١٩٩٤م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس الإدارة بالشركة من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة الشركة السعودية للتسويق، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال التجارة بالجملة والتجزئة في المواد الغذائية من عام ٢٠١٧م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة شركة إتحاد الخليج الأهلية للتأمين التعاوني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال التأمين التعاوني من عام ٢٠١٦م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• الرئيس التنفيذي لصندوق التنمية العقارية، صندوق حكومي، يعمل في مجال التمويل، من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٨م. • نائب رئيس مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية، صندوق حكومي، يعمل في مجال التمويل، من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٨م. • مستشار وزير الإسكان، جهة حكومية، تعمل في مجال تنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة، من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٨م. • الرئيس التنفيذي لشركة البلاد المالية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال التعامل والحفظ وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية، من عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٥م.

- عبداللطيف عبدالله الشلاش، عضو مجلس إدارة

الإسم	عبداللطيف عبدالله الشلاش
الجنسية	سعودي
العمر	٥٠
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس العلوم في القيادة والإشراف من جامعة بوردو، إنديانا، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٠١م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس إدارة بالشركة من عام ٢٠٠٧م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بشركة الخير كابيتال السعودية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال التعامل والحفظ وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية، من عام ٢٠٠٩م حتى تاريخه.

الإسم	عبداللطيف عبدالله الشلاش
الخبرة المهنية السابقة	• عضو مجلس إدارة بنك الخير، شركة مساهمة مقفلة بحرينية، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٤م حتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة بشركة دار الأركان للتطوير العقاري، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات، من عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠١٩م. • العضو المنتدب بشركة دار الأركان للتطوير العقاري، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات من عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة بشركة تآزر، شركة مساهمة مقفلة بحرينية، تعمل في مجال التأمين، من عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠٢٠م.

- كمال أمين خضر، عضو مجلس إدارة

الإسم	كمال أمين خضر
الجنسية	سعودي
العمر	٥٤
المنصب	عضو مجلس الإدارة – عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
تاريخ التعيين في اللجنة التنفيذية (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٢/٠٣م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة ريتشموند، بالمملكة المتحدة عام ١٩٨٩م. • ماجستير إدارة الأعمال من جامعة ليفربول بالمملكة المتحدة عام ٢٠١١م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس إدارة بالشركة من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية بالشركة من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • مدير عام إدارة المخاطر بالبنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٨م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة في شركة سمة للمعلومات الائتمانية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال نظام المعلومات الائتمانية، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • عضو في لجنة المراجعة في شركة سمة للمعلومات الائتمانية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال نظام المعلومات الائتمانية، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• رئيس مجموعة الخدمات المصرفية للشركات بالبنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٨م. • مدير المخاطر ومسؤول المجموعة المصرفية بالبنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١٢م.

- زياد نعيم الشعار، عضو مجلس إدارة

الإسم	زياد نعيم عمار الشعار
الجنسية	لبناني
العمر	٥٢
المنصب	عضو مجلس الإدارة وعضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
تاريخ التعيين في اللجنة التنفيذية (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٢/٠٣م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس العلوم من الجامعة الأمريكية في بيروت عام ١٩٩٠م. • ماجستير في علوم التجارة وإدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت عام ١٩٩٨م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس إدارة بالشركة من عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. • المدير التنفيذي بشركة كوارا القابضة، شركة ذات مسئولية محدودة، تعمل في مجال العقارات، من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بشركة دار الأركان العقارية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال العقارات، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• الرئيس التنفيذي بشركة إعمار، شركة مساهمة عامة إماراتية، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات من عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. • الرئيس التنفيذي بشركة دار الأركان للتطوير العقاري، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة بشركة دار الأركان للتطوير العقاري، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات من عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة شركة داماك العقارية، شركة إماراتية مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات من عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠١٧م. • الرئيس التنفيذي بشركة فتال القابضة، شركة مساهمة مقفلة لبنانية، وتعمل في مجال توزيع منتجات أغذية ومشروبات ومستحضرات صيدلانية في لبنان والعراق وسوريا من عام ١٩٩٣م حتى عام ٢٠٠٥م.

- أحمد صالح الدحيلان، عضو مجلس إدارة

الإسم	أحمد بن صالح بن سلمان الدحيلان
الجنسية	سعودي
العمر	٥١
المنصب	عضو مجلس الإدارة – عضو اللجنة التنفيذية – عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م

الإسم	أحمد بن صالح بن سلمان الدحيلان
تاريخ التعيين في لجنة المراجعة (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٤/٠٨م
تاريخ التعيين في اللجنة التنفيذية (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٢/٠٣م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس محاسبة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية عام ١٩٩٢م. • ماجستير محاسبة من جامعة ميامي، فلوريدا، الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٧م. • دكتوراة في المحاسبة والمالية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة عام ٢٠٠٤م.
المناصب الحالية	• محاضر بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية جامعة سعودية حكومية، تعمل في مجال التنمية البشرية من خلال تقديم برامج دراسية متنوعة، من عام ٢٠٠٠م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بشركة دار الأركان العقارية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال العقارات، من عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. • رئيس مجلس إدارة شركة تآزر للتأمين التكافلي، شركة مساهمة مقفلة كويتية، تعمل في مجال التأمين التكافلي، من عام ٢٠١١م حتى تاريخه. • رئيس مجلس الإدارة بشركة تآزر للتأمين، شركة مساهمة مقفلة بحرينية، تعمل في مجال التأمين عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بمجموعة بي اف سي هولدينجز، شركة بحرينية ذات مسئولية محدودة، تعمل في المجال المالي من ٢٠١٠ إلى تاريخه. • رئيس لجنة المراجعة والمخاطر بمجموعة بي اف سي هولدينجز، شركة بحرينية ذات مسئولية محدودة، تعمل في المجال المالي من ٢٠١٠م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة ببنك الخير، شركة مساهمة بحرينية مقفلة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١١م حتى ٢٠٢٢/٠١/٣٠م. • رئيس لجنة المراجعة ببنك الخير، شركة مساهمة بحرينية مقفلة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١١م حتى ٢٠٢٢/٠١/٣٠م.
الخبرة المهنية السابقة	• معيد بكلية الشريعة الإسلامية بالأحساء، كلية حكومية، تعمل في مجال التعليم، من عام ١٩٩٤م حتى عام ١٩٩٥م. • محاضر بجامعة الإمام محمد بن سعود بالأحساء، جامعة حكومية، تعمل في مجال التعليم، من عام ١٩٩٧م حتى عام ٢٠٠٠م.

- فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد، عضو مجلس إدارة

الإسم	فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد
الجنسية	سعودي
العمر	٥٠
المنصب	عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة إدارة المخاطر والائتمان
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م

الإسم	فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد
تاريخ التعيين في لجنة المخاطر والائتمان (الدورة الحالية)	٢٢/٠٤/٢٠٢٠م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس علوم الحاسب من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية عام ١٩٩٤م. • برنامج تطوير رواد الأعمال، من كلية سيلون للإدارة، معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا، كامبريدج، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٠٩م. • برنامج اكسفورد للقيادة والإدارة المتقدمة، من جامعة اكسفورد، اكسفورد، المملكة المتحدة، عام ٢٠١١م. • شهادة معهد مجلس الإدارة، معهد أعضاء مجالس الإدارات، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٥م.
المناصب الحالية	• عضو بمجلس إدارة الشركة من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • رئيس لجنة إدارة المخاطر والائتمان بالشركة من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • شريك مؤسس شركة السند الرقمي للاتصالات وتقنية المعلومات، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال المنتجات التمويلية، من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • شريك مؤسس شركة صبّار، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التوظيف، من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • رئيس مجلس إدارة صندوق دراية فنتشرز، صندوق خاص، يعمل في مجال الاستثمار، من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • رئيس مجلس إدارة المركز التشيكي للعلاج الطبيعي والتأهيلي، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الرعاية الصحية، من عام ٢٠١٨م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة، ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بشركة عبدالله بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده القابضة، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال العقار، من عام ٢٠١٨م حتى تاريخه. • مؤسس ورئيس مجلس النظارة بمؤسسة وتين الوقفية، مؤسسة وقفية، تعمل في مجال التبرع بالدم، من عام ٢٠١٨م حتى تاريخه. • شريك مؤسس شركة هلا التجارية (سابقاً هللة)، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التقنية المالية، من عام ٢٠١٨م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة، ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت وعضو اللجنة التنفيذية بشركة الحاج غازي إبراهيم شاكر، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال التجارة، من عام ٢٠١٦م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت ورئيس لجنة المطابقة والمخاطر بشركة دراية المالية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في القطاع المالي، من عام ٢٠١٣م حتى تاريخه. • مؤسس ورئيس مجلس أمناء عُقال، مؤسسة وقفية، تعمل في مجال توفير الفرص لمؤسسي الشركات الناشئة الريادية من عام ٢٠١١م حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بشركة أبناء إبراهيم الراشد الزراعية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الإنتاج الزراعي والحيواني، من عام ٢٠٠٩م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• مدير عام بشركة نال الاستثمارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار، من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٨م.

- عثمان خيري عبدالحليم بدر، عضو مجلس إدارة

الإسم	عثمان خيري عبدالحليم بدر
الجنسية	سعودي
العمر	٥٢
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠١٩/١١/٢٨م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس، علوم الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية عام ١٩٩٣م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس إدارة بالشركة من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه. • رئيس مصرفية الأفراد المكلف بالبنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• رئيس منتجات مصرفية الأفراد بالبنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠٢١م. • مدير المبيعات بالبنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٤م.

- سعود بن عبدالعزيز بن جاسم القصير، عضو مجلس إدارة

الإسم	سعود عبدالعزيز جاسم القصير
الجنسية	سعودي
العمر	٥٨
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠٢١/١١/٢٥م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس هندسة معمارية، من جامعة الملك سعود عام ١٩٨٧م.
المناصب الحالية	• عضو بمجلس إدارة الشركة من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. • المدير المؤسس والتنفيذي لشركة أمجال للتطوير العقاري، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال التطوير العقاري من عام ٢٠١٢م حتى تاريخه.

الإسم	سعود عبدالعزيز جاسم القصير
الخبرة المهنية السابقة	• المدير التنفيذي لشركة دار الأركان العقارية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إدارة وتطوير العقارات، من عام ٢٠٠٤م حتى ٢٠١١م. • المدير العام للمشاريع وتطوير الأعمال لشركة مجموعة فاما القابضة، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الاستثمار من عام ١٩٩٥م حتى ٢٠٠٤م. • الهيئة الملكية للجبيل وينبع، هيئة حكومية، تعمل في مجال التطوير من عام ١٩٨٩م حتى ١٩٩٥م حيث شغر المناصب (الوظائف) التالية: - مدير عام لمشروع الجبيل - مدير قسم التشييد الهيئة الملكية للجبيل وينبع - مدير مجموعة • شركة سيف نعمان من عام ١٩٨٧م حتى١٩٨٩م حيث شغر الوظائف التالية: - مهندس تسويق - مهندس إنتاج - مهندس موقع

- أحمد بن عبدالله بن عبدالعزيز آل الشيخ، عضو مجلس إدارة

الإسم	أحمد عبدالله عبدالعزيز آل الشيخ
الجنسية	سعودي
العمر	٥٣
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين في المجلس (الدورة الحالية)	٢٠٢١/١١/٢٥م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس إدارة الأعمال، محاسبة، من جامعة الملك سعود بالرياض، عام ١٩٩١م • تلقى عدد من التدريب المكثف في بنك الاحتياطي الفدرالي الأمريكي بنيويورك، وبنك الاحتياطي الفدرالي الأمريكي بواشنطن، ومجلس الاستقرار المالي ببازل (سويسرا)، والبنك الدولي (الولايات المتحدة)، وصندوق النقد الدولي (الولايات المتحدة)، وكلية هارفارد للأعمال (الولايات المتحدة)، ومعهد انسياد العالمي لإدارة الأعمال (فرنسا) وجامعة أي ام دي (سويسرا).
المناصب الحالية	• عضو بمجلس إدارة الشركة من عام ٢٠٢١ حتى تاريخه. • عضو مجلس إدارة بالشركة الوطنية للإسكان، شركة حكومية، تعمل في مجال الإسكان، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. • رئيس لجنة المراجعة بمركز الإيرادات غير النفطية، مركز حكومي، يعمل في مجال الإيرادات غير النفطية، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه.

الإسم	أحمد عبدالله عبدالعزيز آل الشيخ
الخبرة المهنية السابقة	• كبير المستشارين للمحافظ بالبنك المركزي السعودي، جهة حكومية، تعمل في مجال تنظيم القطاعات المالية وإصدار وإدارة العملة ووضع وتنفيذ السياسات النقدية وسياسات الاستقرار المالي من عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م. • عضو مجلس إدارة بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، جهة حكومية، تعمل في مجال رعاية العاملين في القطاع الخاص والعاملين على بند الأجور في القطاع الحكومي، من عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢١م. • عضو اللجنة التنفيذية بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، جهة حكومية، تعمل في مجال رعاية العاملين في القطاع الخاص والعاملين على بند الأجور في القطاع الحكومي، من عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢١م. • أمين اللجنة المالية بالديوان الملكي السعودي، جهة حكومية، من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢١م. • عضو بمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية، مجلس حكومي، يعمل في مجال مساعدة الدولة على توحيد توجهاتها بكل ما يتعلق بشؤون الاقتصاد والتنمية، من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢١م. • عضو مجلس إدارة بمركز الإيرادات غير النفطية، مركز حكومي، يعمل في مجال الإيرادات غير النفطية، من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢١م. • وكيل محافظ للرقابة بالبنك المركزي السعودي، جهة حكومية، تعمل في مجال تنظيم القطاعات المالية وإصدار وإدارة العملة ووضع وتنفيذ السياسات النقدية وسياسات الاستقرار المالي من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٨م. • وكيل لمؤسسات السوق بهيئة السوق المالية، هيئة حكومية، تعمل في مجال الإشراف على تنظيم وتطوير السوق المالية وإصدار اللوائح والقواعد والتعليمات اللازمة لتطبيق أحكام نظام السوق المالية، من عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٦م.

- عبدالرحمن محمد القعيد، أمين سر المجلس

الإسم	عبدالرحمن بن محمد القعيد
الجنسية	سعودي
العمر	٢٦ سنة
المنصب	أمين سر المجلس
تاريخ التعيين	٢٠٢١/٠٩/٢٨م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس، قانون، من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية عام ٢٠١٧م. • ماجستير، قانون خاص، من جامعة دار العلوم، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٢١م.
المناصب الأخرى الحالية والسابقة	• محامي متدرب بمكتب د. حسين عبدالرحمن العنقري للمحاماة والاستشارات القانونية، مكتب محاماة، من عام ٢٠١٧م لمدة سنتين وثمان أشهر. • مسؤول الشؤون القانونية بالشركة السعودية لتمويل المساكن، من عام ٢٠١٩م لمدة سنة وثمان أشهر. • مدير الإدارة القانونية –مكلف– بالشركة السعودية لتمويل المساكن، من عام ٢٠٢١م.

٥-٤ الإفصاح عن مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين السر في الأسهم وأدوات الدين الخاصة بالشركة

اسم عضو المجلس	نسبة الملكية*	الوصف
يوسف عبدالله الشلاش	٨,٠٠٪	يمتلك يوسف عبدالله الشلاش بشكل مباشر في الشركة قبل الطرح عدد ٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم وسيمتلك عدد ٥,٦٠٠,٠٠٠ سهم
عبداللطيف الشلاش	٥,٠٠٪	يمتلك عبداللطيف الشلاش بشكل مباشر عدد ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم وسيمتلك عدد ٣,٥٠٠,٠٠٠ سهم

* نسبة الملكية المباشرة

٥-٥ مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في العقود والاتفاقيات المبرمة مع الشركة

٥-٥-١ العقود والتعاملات مع البنك العربي الوطني

قامت الشركة بالدخول في عديد من الاتفاقيات مع البنك العربي الوطني منها اتفاقيات خدمات واتفاقيات قروض واتفاقيات شراء أصول واتفاقيات تسهيلات (لمزيد من التفصيل يرجى الاطلاع على القسم (١٢-٧) (ملخص الاتفاقيات الجوهرية))، وكون نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة عبيد بن عبدالله الرشيد يشغل منصب عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي في البنك العربي الوطني، وعضو مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية كمال أمين خضر يشغل منصب مدير عام إدارة المخاطر في البنك العربي الوطني، وعثمان خيري بدر عضو مجلس الإدارة يشغل منصب رئيس مصرفية الأفراد المكلف بالبنك العربي الوطني، وعضو لجنة المكافآت والترشيحات بسام راشد المبارك يشغل منصب رئيس الاستثمارات الاستراتيجية بالبنك العربي الوطني، يعني أن لهم مصلحه في هذه الأعمال والعقود وبناء عليه يخضعون للمادة ٧١ من نظام الشركات وبناء عليه يتوجب عليهم الحصول على ترخيص الجمعية العمومية للشركة على هذه الأعمال، فقد تمت الموافقة على هذه التعاملات في اجتماع الجمعية العمومية المؤرخ في ١٤٤٢/٠٨/١٧هـ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م.

٥-٦ أعضاء الإدارة التنفيذية

يوضح الجدول التالي تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة:

جدول ٥-٥: الإدارة التنفيذية للشركة:

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	الجنسية	العمر (سنوات)	عدد الأسهم المملوكة قبل الطرح	عدد الأسهم المملوكة بعد الطرح
بندر سعيد الغامدي	الرئيس التنفيذي	٢٠٢٠/٠٨/١٦م	سعودي	٤٧	-	-
معاذ عدنان جبر	المدير المالي	٢٠٢٠/٠٨/٢٧م	أردني	٤٠	-	-
محمد عبدالرحمن الأسعد	رئيس المخاطر	٢٠٢٠/١/١٢م	سعودي	٤٣	-	-
زياد محمد الغامدي	رئيس المراجعة	٢٠١٩/١١/٠٤م	سعودي	٤٠	-	-
خالد غازي نويلاتي	المدير العام للعمليات	٢٠٢١/١١/٢١م	سعودي	٤٤	-	-
محمد قاسم الحسين	مدير مكلف لإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال	٢٠٢١/٠٣/٢٣م	سعودي	٣٧	-	-

٥-٧ السير الذاتية لكبار التنفيذيين

فيما يلي الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية لكبار التنفيذيين:

- بندر سعيد الغامدي، الرئيس التنفيذي

الإسم	بندر بن سعيد بن عبدالله الغامدي
الجنسية	سعودي
العمر	٤٧
المنصب	الرئيس التنفيذي
تاريخ التعيين	٢٠٢٠/٠٨/١٦م
تاريخ التعيين في اللجنة التنفيذية (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٢/٠٣م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٧م.

الإسم	بندر بن سعيد بن عبدالله الغامدي
المناصب الحالية	• الرئيس التنفيذي للشركة، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية بالشركة، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• مدير عام الأصول لمصرفية الأفراد ببنك البلاد، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠٢٠م. • مساعد مدير عام الأصول لمصرفية الأفراد ببنك الإنماء، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠١٥م.

- معاذ عدنان جبر، المدير المالي

الإسم	معاذ عدنان جبر
الجنسية	أردني
العمر	٤٠
المنصب	مدير الإدارة المالية
تاريخ التعيين	٢٠٢٠/٠٨/٢٧م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• ماجستير في المحاسبة من جامعة عمّان العربية للدراسات العليا في الأردن عام ٢٠٠٧م. • بكالوريوس في المحاسبة من جامعة العلوم التطبيقية في الأردن عام ٢٠٠٣م. • شهادة المراقب المالي المعتمد من الأكاديمية الدولية للإدارة المالية والأعمال عام ٢٠١٥م.
المناصب الحالية	• مدير الإدارة المالية بالشركة من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• مدير الإدارة المالية المكلف بالشركة من عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م. • المراقب المالي بالشركة، من عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٩م. • المراقب المالي بشركة الاستثمارات الرائدة، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الاستثمارات، من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٢م. • مدير الحسابات بشركة اتش بي جي (سبينيس سابقا)، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التجزئة في الأردن، من عام ٢٠٠٣م حتى عام ٢٠٠٨م.

- محمد عبدالرحمن الأسعد، رئيس المخاطر

الإسم	محمد عبدالرحمن محمد الأسعد
الجنسية	سعودي
العمر	٤٣
المنصب	رئيس المخاطر
تاريخ التعيين	٢٠٢٠/١/١٢م

الإسم	محمد عبدالرحمن محمد الأسعد
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• ماجستير اقتصاد مالي من جامعة أوهايو بالولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٣م. • بكالوريوس إدارة الأعمال والتسويق من جامعة العلوم التطبيقية، الأردن عام ٢٠٠٠م.
المناصب الحالية	• رئيس المخاطر بالشركة، من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• مدير أول لمخاطر الأفراد والتحصيل للقطاع الخاص بمصرف الراجحي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢٠م. • مدير أول استراتيجية ائتمان الشركات بمصرف الراجحي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٨م. • مدير مخاطر الأفراد بمصرف الراجحي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٦م. • مدير التمويل العقاري ببنك الإمارات دبي الوطني (فرع السعودية)، شركة مساهمة عامة إماراتية، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٤م. • مدير السياسات والإجراءات الائتمانية بمصرف الإنماء، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠١٠م. • مدير تطوير المنتجات بشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجالي التمويل العقاري، من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٠٩م.

- زياد محمد الغامدي، مدير المراجعة الداخلية

الإسم	زياد محمد الغامدي
الجنسية	سعودي
العمر	٤٠
المنصب	مدير المراجعة الداخلية
تاريخ التعيين	٢٠١٩/١١/٠٤م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس مالية واقتصاد من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٥م.
المناصب الحالية	• مدير المراجعة الداخلية بالشركة.
الخبرة المهنية السابقة	• مراجع داخلي أول بالبنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٧م. • مراجع داخلي أول ببنك البلاد، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٣م. • مراجع داخلي بمجموعة سامبا المالية (البنك السعودي الوطني حالياً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠١١م.

- خالد غازي نويلاتي، المدير العام للعمليات

الإسم	خالد غازي نويلاتي
الجنسية	سعودي
العمر	٤٤
المنصب	المدير العام للعمليات
تاريخ التعيين	٢٠٢١/١١/٢١م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠١م.
المناصب الحالية	• المدير العام للعمليات.
الخبرة المهنية السابقة	• رئيس قسم العمليات ببنك الإمارات دبي الوطني في السعودية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢١م. • رئيس قسم العمليات للقروض بجي بي مورغان السعودية، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٧م. • رئيس قسم قروض الرهن العقاري الإسلامية ببنك الجزيرة، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١١م. • مدير العمليات للقروض الإسلامية ببنك الجزيرة، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٤م حتى عام ٢٠٠٨م. • محاسب بمجموعة فتيحي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال السلع الاستهلاكية الكمالية، من عام ٢٠٠٢م حتى عام ٢٠٠٤م.

- محمد قاسم الحسين، مدير مكلف لإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال

الإسم	محمد قاسم محمد الحسين
الجنسية	سعودي
العمر	٣٧
المنصب	مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال – مكلف
تاريخ التعيين	٢٠٢١/٠٣/٢٣م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس آداب اللغة الإنجليزية، من جامعة الملك فيصل، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٢٠م. • مكافحة غسل الأموال معتمد من مركز الجونة للتدريب بالرياض عام ٢٠١٨م. • مسؤول الالتزام المعتمد من المعهد المصرفي بالرياض عام ٢٠١٤م. • شهادة دولية لتقنية معلومات من كامبردج، المملكة المتحدة، عام ٢٠١١م.
المناصب الحالية	• مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال بالشركة – المكلف – من عام ٢٠٢١م.

الإسم	محمد قاسم محمد الحسين
الخبرة المهنية السابقة	• مدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشركة مدفوعات بيان، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال المدفوعات الرقمية، من عام ٢٠٢٠م لمدة أربع أشهر. • مسؤول الالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بشركة الأمثل للتمويل، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، من ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢٠م. • محلل مكافحة غسل الأموال بالبنك العربي الوطني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٧م.

٥-٨ ملخص عقود العمل لكبار التنفيذين

أبرمت الشركة عقود عمل مع كبار التنفيذيين في الشركة وفيما يلي ملخص لأهم بنود تلك العقود

جدول ٥-٦: ملخص عقود عمل مع كبار التنفيذيين في الشركة

الاسم	الوظيفة	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد
بندر سعيد الغامدي	الرئيس التنفيذي	٢٠٢٠/٠٨/١٦م	٢٠٢٢/٠٨/١٥م
معاذ عدنان جبر	المدير المالي	٢٠٢٠/٠٨/٢٧م	٢٠٢٢/٠٩/٠٥م
محمد عبدالرحمن الأسعد	رئيس المخاطر	٢٠٢٠/١/١٢م	٢٠٢٢/٠١/١١م
زياد محمد الغامدي	رئيس المراجعة	٢٠١٩/١١/٠٤م	٢٠٢٢/١١/٠٣م
خالد غازي نويلاتي	المدير العام للعمليات	٢٠٢١/١١/٢١م	٢٠٢٢/١١/٢٠م
محمد قاسم الحسين	مدير مكلف لإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال	٢٠٢١/٠٣/٢٣م	٢٠٢٢/٠٣/٢٣م

٥-٨-١ برنامج أسهم الموظفين

لا يوجد لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن برنامج أسهم للموظفين.

٥-٩ لجان مجلس الإدارة والهيئة الشرعية ومسؤولياتها

فيما يلي ملخص اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة وصلاحياتها:

٥-٩-١ لجنة المراجعة

تم تشكيل لجنة المراجعة بموجب قرار الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢٥م). كما وافقت الجمعية العامة العادية خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢٥م) على اللوائح المحدثة لعمل لجنة المراجعة. تشكلت لجنة المراجعة بقرار من الجمعية العامة ولا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ولا يزيد عن خمسة أعضاء برئاسة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي على أن يكون معظم أعضائه مستقلين من المساهمين أو غيرهم ممن لديهم المهارات والخبرات المالية المطلوبة، يرشحهم مجلس الإدارة لمدة ٣ سنوات مع مراعات عدم ممانعة البنك المركزي السعودي.

لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يرأس لجنة المراجعة، ولا يجوز أن يكون أحد أعضاء اللجنة مدير في الشركة، أو له صلة قرابة بأحد أعضاء مجلس الإدارة، كما لا يجوز أن يكون لأحد أعضاء اللجنة علاقة مالية أو تجارية مع الشركة خلال العامين الماضيين قبل ترشحه لعضوية اللجنة.

وتشمل اختصاصات اللجنة على سبيل المثال لا الحصر:

- المراقبة على أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية.
- التوصية بتعيين مراجعي الحسابات الخارجيين وأجورهم ويستعرضون خطط عملهم ونتائجهم وملاحظاتهم.
- النظر في القوائم المالية للشركة والتقارير والملحوظات التي يقدمها مراجع الحسابات الخارجي من خلال المناقشات التي تجري مع الإدارة التنفيذية ومراجع الحسابات الخارجي وإبداء مرئياتها.
- إعداد تقارير عن رأيها في شأن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها.
- المراجعة الدورية لكفاءة نظم الرقابة الداخلية وتحديد مدى تغطيتها لجميع جوانب وأنشطة الأعمال.
- يجوز للجنة المراجعة أن تطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للشركة للانعقاد إذا أعاق مجلس الإدارة عملها أو تعرضت الشركة لأضرار أو خسائر جسيمة.
- تقييم مدى امتثال الشركة للمتطلبات التنظيمية والمعايير المحاسبية، ووجود التأمين والغطاء القانوني للشركة.
- التأكد من استقلالية مراجع الحسابات الخارجي للحسابات، ومدى كفاءتهم في الاضطلاع بواجباتهم ومسؤولياتهم، ومدى كفاية ومدى ملاءمة نطاق مراجعة الحسابات لتغطية حجم الأعمال و/أو الأنشطة المختلفة للحسابات.
- مراجعة وجود أنظمة الرقابة التي تضمن ملاءمة التدابير التي تتبناها الإدارة لمعالجة مخاطر الائتمان، والسوق (تقلبات أسعار الصرف الأجنبي وأسعار الفائدة)، فضلاً عن السيولة، وسياسات الاستحقاق، وكفاية الاحتياطيات.
- التأكد من توفر قناة اتصال مباشرة بين مراجعي الحسابات الخارجيين والمجلس، تساعد على كفالة إجراء المراجعة الخارجية للحسابات بطريقة شاملة وفعالة واتخاذ الإجراءات المناسبة بشأن التقارير الصادرة عن مراجعي الحسابات الخارجيين.
- استعراض نطاق لجنة مراجعة الحسابات ومهامها ومسؤولياتها وسلطاتها على أساس دوري، وتقديم مقترحات بشأنها، إن وجدت، إلى المجلس لإقرارها.
- مراجعة البيانات المالية المراجعة السنوية مع الإدارة، قبل تقديم توصية إلى المجلس. ومن شأن هذا الاستعراض أن يغطي أي مسائل هامة تتصل بمبادئ المحاسبة و/أو مراجعة الحسابات، فضلا عن كفاية وملاءمة الضوابط الداخلية التي يحتمل أن يكون لها أثر مادي على إعداد وعرض البيانات المالية للشركة.
- مراجعة تقرير مراجع الحسابات الخارجي عن المسائل الجوهرية المتصلة بالبيانات المالية والتقديرات والافتراضات الهامة التي اعتمدت عليها الإدارة في إعداد البيانات المالية للشركة.
- مراجعة القوائم المالية المرحلية مع الإدارة ومراجعة الحسابات الداخلية.
- مراجعة أي تغييرات هامة تطرأ على السياسات المحاسبية على أن يكون قد أخطر بها قسم المراجعة الداخلية للحسابات وأبلغ بها إلى لجنة المراجعة.
- مناقشة مراجع الحسابات الخارجي في أي صعوبات أثناء مراجعتهم لحسابات الشركة، وأن تشمل هذه المناقشة ما يلي:
- أي صعوبات تصادف أثناء أعمال مراجعة الحسابات، بما في ذلك أي قيود تفرض على نطاق مراجعة الحسابات أو إجراءاتها أو حرية الوصول إلى المعلومات المطلوبة.
- أي تغييرات ضرورية في نطاق المراجعة المقررة.
- مناقشة المسائل ذات الصلة بمعايير مراجعة الحسابات مع مراجع الحسابات الخارجي فيما يتعلق بمنهجية مراجعة الحسابات ونطاقها وعمليتها.
- استعراض وتقييم مدى امتثال مراجع الحسابات الداخلي (نظام المراجعة الداخلية للحسابات) الذي أقره مجلس الإدارة، ولوائح/مبادئ البنك المركزي السعودي بشأن نطاق المراجعة الداخلية للحسابات وعملياتها وبرامجها.
- تقييم أداء مراجع الحسابات الخارجي وتقديم تقرير سنوي عن النتائج إلى المجلس.
- تقييم أداء مراجع الحسابات الداخلي ورئيس الالتزام وتقديم توصية إلى المجلس بشأن التعيين والاستبدال والأجر والفصل.
- استعراض وتقييم الخطة السنوية للمراجعة الداخلية للحسابات ومراقبة التنفيذ.
- مسؤولة عن ضمان وضع سياسة مناسبة لإدارة المخاطر والالتزام للشركة. وتشرف لجنة المراجعة على تنفيذ السياسة.
- استعراض تقارير الالتزام بشأن أي إخفاقات مادية في الالتزام واتخاذ قرارات بشأنها.
- الموافقة على الخطط والتقارير السنوية المتعلقة بالمراجعة الداخلية للحسابات والالتزام والإجراءات المتخذة.
- استعراض تقارير المراجعة المطلوبة من البنك المركزي السعودي، إلى جانب أي تعليقات أو استنتاجات ترد من الجهات التنظيمية، وردود الإدارة عليها.
- الاجتماع بشكل ربعي على الأقل مع المدير المالي للشركة، ورئيس المراجعة الداخلية، وموظف الالتزام، ومراجعي الحسابات الخارجيين، وأي إدارة أخرى في الشركة، على نحو ما قررته اللجنة.

جدول ٥-٧: وتتكون لجنة المراجعة من الأعضاء التاليين حتى تاريخ هذه النشرة:

الاسم	المنصب
محمد سليمان العقيل	رئيس
أحمد صالح الدحيلان	عضو
يزيد بن عبدالله السويلم	عضو

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

- محمد سليمان العقيل، رئيس لجنة المراجعة

الإسم	محمد بن سليمان بن عبدالعزيز العقيل
الجنسية	سعودي
العمر	٥٦ سنة
المنصب	رئيس لجنة المراجعة
تاريخ التعيين في لجنة المراجعة (الدورة الحالية)	٢٠٢١/١١/٢٥م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس المحاسبة من جامعة الملك سعود فرع القصيم، المملكة العربية السعودية عام ١٩٨٧م. • شهادة الماجستير في المحاسبة من جامعة ميامي بالولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٦م. • شهادة دكتوراه في المحاسبة من جامعة ملبورن بأستراليا عام ٢٠٠٦م. • زمالة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) عام ١٩٩٧م.
المناصب الحالية	• عضو لجنة المراجعة في الشركة من عام ٢٠٢٠م. • عضو اللجنة الاستشارية الخارجية لبرنامج بكالوريوس المحاسبة جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل، جامعة حكومية، تعمل في مجال التعليم، من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. • عضو المجلس الاستشاري لقسم المحاسبة بكلية الاقتصاد والإدارة بجامعة القصيم، جامعة حكومية، تعمل في مجال التعليم، من عام ٢٠١٩م حتى تاريخه.

الإسم	محمد بن سليمان بن عبدالعزيز العقيل
الخبرة المهنية السابقة	• مساعد الأمين العام للعضوية والتطوير المهني بالهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، هيئة حكومية، تعمل في مجال ريادة مهنة المحاسبة والمراجعة والإشراف عليها بالمملكة العربية السعودية، من عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٩م. • رئاسة فريق استشاري مكلف بدراسة ومراجعة تقارير محاسبية معدة من قبل محاسبين قانونيين بناء على عقد استشاري بين الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وإحدى الهيئات الحكومة من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٩م. • أستاذ المحاسبة المشارك بمعهد الإدارة العامة، معهد حكومي، يعمل في مجال رفع كفاية موظفي الدولة وإعدادهم علمياً، من عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٤م. • أستاذ المحاسبة المساعد بمعهد الإدارة العامة معهد حكومي، يعمل في مجال رفع كفاية موظفي الدولة وإعدادهم علمياً، من عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١٣م. • مستشار غير متفرغ بوزارة التربية والتعليم، من عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٢م. • منسق قطاع المحاسبة بمعهد الإدارة العامة، معهد حكومي، يعمل في مجال رفع كفاية موظفي الدولة وإعدادهم علمياً، من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٢م. • عضو هيئة تحرير مجلة معهد الإدارة العامة، معهد حكومي، يعمل في مجال رفع كفاية موظفي الدولة وإعدادهم علمياً من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٢م. • عضو لجنة الامتحانات بالهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، هيئة حكومية، تعمل في مجال ريادة مهنة المحاسبة والمراجعة والإشراف عليها بالمملكة العربية السعودية من عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠١٢م.

أحمد صالح الدحيلان، عضو لجنة المراجعة

يرجى الرجوع إلى (٨٧)

- يزيد بن عبدالله السويلم، عضو لجنة المراجعة

الإسم	يزيد بن عمر بن عبدالله السويلم
الجنسية	سعودي
العمر	٣٣ سنة
المنصب	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين في لجنة المراجعة (الدورة الحالية)	٢٠٢١/١١/٢٥م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن – هندسة البرمجيات. • SMEs Growth mini MBA – جامعة بابسون.
المناصب الحالية	• الرئيس التنفيذي – ترميز الرقمية. • عضو وشريك – شركة تخليص للخدمات اللوجستية. • عضو وشريك – شركة لمة الأولى لتقنية المعلومات.
الخبرة المهنية السابقة	• مؤسس والمدير التنفيذي لتقنية المعلومات – شركة لمة الأولى. • مؤسس والمدير التنفيذي لتقنية المعلومات – شركة آيفادي. • مهندس برمجيات – الشركة السعودية لهندسة النظم. • مهندس برمجيات – شركة الإلكترونيات المتقدمة.

٥-٩-٢ لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢٥م). كما وافقت الجمعية العامة العادية خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢٥م) على اللوائح المحدثة لعمل لجنة الترشيحات والمكافآت. تتكون اللجنة من ثلاثة (٣) إلى خمسة (٥) أعضاء على أن يكون اثنان (٢) منهم على الأقل مستقلين وأن يكون رئيس اللجنة مستقل، ويتمتعون بالمؤهلات والخبرات الكافية لتشكيل قرارات عادلة ومستقلة. ولا يكون رئيس المجلس عضوا في اللجنة أو رئيسا لها.

وتكون مدة عضوية أعضاء المجلس هي نفس مدة عضوية أعضاء مجلس الإدارة. وبناء على اقتراح مجلس الإدارة، تصدر الجمعية العامة تدابير اختيار أعضاء اللجنة وتعيينهم، ومدة عملهم، ونطاق عملهم.

وتشمل صلاحيات ومسؤوليات اللجنة، على سبيل المثال لا الحصر، الاتي:

- ضمان أن يكون لدى الشركة مستوى كاف من الموارد مع مزيج المهارات المناسب لأعضاء المجلس وأعضاء اللجان.
- ترشيح مرشحين لعضوية المجلس وتقديم توصية للمجلس.
- الإشراف على تصميم نظام المكافآت، وتنفيذه، ويقيِّم أدائه التشغيلي، ويتأكد من أن سياسة التعويضات المعتمدة تتماشى مع القواعد الإشرافية والتنظيمية، وتظل متسقة مع إطار إدارة المخاطر في الشركة.
- مراجعة سنوية لملاءمة مهارات المجلس، وتحديد مجموعة المهارات والقدرات اللازمة لتعزيز أداء المجلس.
- مراجعة هيكل المجلس ويوصي، عند الحاجة، بإدخال تغييرات ورصد الالتزام بمعايير عضوية المجلس ولجان المجلس.
- المساعدة في تقييم ورصد أداء مجلس الإدارة ومساهمات أعضائه في تحديد مواطن القوة والضعف وتقديم توصيات إلى المجلس بناء على ذلك.
- مراجعة استقلالية أعضاء المجلس المستقلين وأعضاء لجنة مراجعة الحسابات والتحقق منها على أساس سنوي.
- التنسيق ومساعدة إدارة الشركة في تعيين كبار الموظفين وموظفين جدد في الشركة.
- وضع سياسات ومبادئ توجيهية فيما يتعلق بمكافآت موظفي الشركة فضلا عن كبار المسؤولين التنفيذيين.
- القيام سنوياً باستعراض وإقرار أهداف الشركة ذات الصلة بالتعويض فيما يتعلق بالموظفين التنفيذيين، ورؤساء الإدارات، وموظفي الشركة، وتقييم الأداء في ضوء تلك الأهداف، وتحديد مستويات التعويض والموافقة عليها استناداً إلى هذا التقييم.
- التوصية بسياسة المكافآت لمجلس الإدارة، التي توافق عليها الجمعية العامة. وفي حين أن المجلس يلتزم بقانون الشركات والجهات التنظيمية فيما يتعلق بالتعويض الأدنى والأقصى لأعضاء المجلس.
- يراجع هذا النظام ويعاد تقييمه سنويا ويعدل إذا لزم الأمر.

جدول ٥-٨: وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة:

الاسم	المنصب
أيهم محمد اليوسف	رئيس
عبيد عبدالله الرشيد	عضو
فارس الراشد الحميد	عضو
بسام راشد المبارك	عضو

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

أيهم محمد اليوسف، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
يرجى الرجوع إلى (٨٤)

عبيد عبدالله الرشيد، عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
يرجى الرجوع إلى (٨٣)

فارس الراشد الحميد، عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
يرجى الرجوع إلى (٨٨)

- بسام راشد المبارك، عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	بسام بن راشد بن عبدالعزيز المبارك
الجنسية	سعودي
العمر	٥٨ سنة
المنصب	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين في اللجنة (الدورة الحالية)	٢٠٢١/١١/٢٥م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس – جامعة الملك سعود. • الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية (CME-1). • شهادة وسطاء الأسهم (CME-3).
المناصب الحالية	• رئيس الاستثمارات الإستراتيجية – البنك العربي الوطني. • عضو مجلس إدارة – شركة العربي الوطني للاستثمار. • عضو مجلس إدارة – شركة العربي لتأجير المعدات الثقيلة.
الخبرة المهنية السابقة	• الرئيس التنفيذي – شركة العربي الوطني للاستثمار.

٥-٩-٣ لجنة المخاطر والائتمان

تتكون لجنة المخاطر والائتمان من ثلاثة (٣) أعضاء غير تنفيذيين إلى خمسة (٥) أعضاء كحد أقصى. وتعمل اللجنة كحلقة وصل بين إدارة الشركة والمجلس في الاضطلاع بمسؤولياته الرقابية فيما يتعلق بالمخاطر الكامنة في أعمال الشركة وعمليات الرقابة فيما يتعلق بهذه المخاطر.

وتتخذ اللجنة القرارات اللازمة فيما يتعلق بالمسائل الخاضعة لسلطتها و/أو ترفع توصيات إلى المجلس للموافقة عليها/التصديق عليها وفقا للتخصصات والصلاحيات والمسؤوليات التي أسندها إليها مجلس الإدارة.

وتشمل صلاحيات ومسؤوليات اللجنة، على سبيل المثال لا الحصر، الاتي:

- الحصول على تقارير من مدير المخاطر ومراجعتها عن طبيعة ومدى المخاطر التي تواجه الشركة، واتجاهات وتركيزات المخاطر الداخلية والخارجية، واحتمال حدوثها، وتأثيرها الفردي والتراكمي على مقاييس الأداء الرئيسية للشركة.
- الإشراف على تقييم المخاطر الشاملة، والتحمل والتعرض الحالي لكل فئات المخاطر الرئيسية الحالية (وأي فئات جديدة)، وتقديم المشورة بشأن هذه التقييمات. وتشمل المخاطر على سبيل المثال لا الحصر:

- مخاطر الائتمان
- المخاطر القانونية
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر السوقية
- المخاطر التشغيلية
- المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة
- المخاطر الاستراتيجية

مع مراعاة البيئة الاقتصادية الكلية والمالية والسياسية والتجارية والقطاعية والمتطلبات التنظيمية الحالية والمتوقعة.

- تقديم المشورة وتقديم التوصيات إلى المجلس بشأن استراتيجية المخاطر المستقبلية للشركة.
- تقديم المشورة لمجلس الإدارة بأهداف إدارة المخاطر وإلى الإدارة العليا للشركة (من أجل تقديم توجيه واضح للشركة بشأن تقييم المخاطر وإدارتها).

- مراجعة واعتماد هيكل وموارد وظيفة إدارة الائتمان والمخاطر وضمان تمتعها بما يكفي من الاستقلالية والموارد والقدرة على الوصول الملائم إلى المعلومات لتمكينها من أداء مهمتها بفعالية.
- استعراض هيكل إدارة المخاطر والتوصية بأي تغييرات أو تعديلات لمجلس الإدارة.
- مراقبة والتأكد من استقلالية موظفي وظيفة المخاطر وحل أي تضارب في المصالح مع أعمال الشركة وأنشطتها.
- الحصول على تقارير من مدير المخاطر ومراجعتها بشأن أي إخلال مادي بحدود المخاطر المتفق عليها والتحقق من مدى كفاية وملاءمة الحلول المتخذة.
- مراجعة محفظة الائتمان لضمان إدارتها على النحو المناسب في سياق السوق والسيولة وشهية المخاطر والنهج العام لإدارة مخاطر الائتمان، على النحو الذي تحدده أهداف وحدود المخاطر التي حددها مجلس الإدارة.
- مراجعة المخاطر المتعلقة بالمنتجات الجديدة والقائمة.
- مراجعة النقاط المرفوعة للجنة المراجعة بشأن المسائل التي قد تؤثر على إدارة مخاطر للشركة.
- مراجعة التقارير والتحديثات الواردة من لجنة الأمن السيبراني وتحمل مسؤولية تحديد سياسات الأمن السيبراني ورصد الفعالية التشغيلية لوظيفة الأمن السيبراني.
- تزويد المجلس بتقرير ربع سنوي عن المخاطر يفي بالمتطلبات التنظيمية للبنك المركزي السعودي ويورد تفاصيل نتائج أعمال اللجنة المتعلقة بإدارة المخاطر.

جدول ٥-٩: وتتكون لجنة المخاطر والائتمان من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة:

الاسم	المنصب
فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد	رئيس
حسن علي الراشد	عضو
بيير كوم ليج	عضو

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المخاطر:

فارس إبراهيم راشد الراشد الحميد، رئيس لجنة المخاطر والائتمان
يرجى الرجوع إلى (٨٨)

حسن علي الراشد، عضو لجنة المخاطر والائتمان

الاسم	حسن علي عبدالله الراشد
الجنسية	سعودي
العمر	٥٨
المنصب	عضو لجنة إدارة المخاطر والائتمان
تاريخ التعيين في اللجنة (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٤/٢٢م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• ثانوية عامة
المناصب الحالية	• عضو لجنة إدارة المخاطر والائتمان بالشركة من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • مدير إدارة مخاطر الأفراد بالبنك العربي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٩م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• مدير تحصيل الأفراد بالبنك السعودي البريطاني، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ١٩٨٨ وحتى عام ٢٠٠٩.

- بيير كوم ليج

الاسم	بيير كوم ليج
الجنسية	فرنسي
العمر	٤٠
المنصب	عضو لجنة إدارة المخاطر والائتمان
تاريخ التعيين في اللجنة (الدورة الحالية)	٢٠٢٠/٠٤/٢٠م
المؤهلات الأكاديمية والمهنية	• بكالوريوس الإحصاء الهندسي من جامعة انساي، بروز، فرنسا، عام ٢٠٠٥م. • ماجستير بالإحصاء والاقتصاد من جامعة إيفري فال ديسون، إيفري، فرنسا، عام ٢٠٠٣م.
المناصب الحالية	• عضو لجنة إدارة المخاطر والائتمان بالشركة من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. • مدير إدارة مخاطر قطاع الأفراد بالبنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٣م حتى تاريخه.
الخبرة المهنية السابقة	• مدير أول إدارة المشاريع بكريدي اجريكول، شركة فرنسية مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٣م. • مدير مخاطر المشروع بكريدي اجريكول، شركة فرنسية مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٠٩م. • محلل تسويق كمي بكريدي اجريكول، شركة فرنسية مساهمة عامة، تعمل في مجال البنوك، من عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠٠٧م.

٥-٩-٤ اللجنة التنفيذية

تتألف اللجنة التنفيذية من خمسة (٥) أعضاء ولا مانع أن يكونوا أعضاء من مجلس الإدارة شريطة أن يكون رئيس اللجنة عضوا في المجلس. وينبغي لمجلس الإدارة، عند ترشيح وتعيين أعضاء اللجنة، أن ينظر في تمثيل حملة الأسهم على أساس تناسبي لحملة أسهمهم بقدر ما يكون ذلك عمليا من أجل المصلحة العليا لأعمال الشركة.

ويتم تعيين جميع أعضاء اللجنة التنفيذية بعد الحصول على موافقة البنك المركزي السعودي أو أي جهة تنظيمية أخرى تفرضها القوانين والأنظمة الحالية.

تتولى اللجنة مسؤولية تنفيذ استراتيجية الشركة، ورصد أداء الأعمال، وإدارة المخاطر، وضمان فعالية الضوابط الداخلية، والموافقة على النفقات الرأسمالية الكبيرة، وضمان الإدارة الفعالة للشركة، والإشراف على المسائل المتصلة بإدارة الشركة، والموافقة على سياسات الشركة ومراجعتها.

تتمتع اللجنة بصلاحيات واسعة وسلطات مفوضة إليها من مجلس الإدارة، وتكون لها، دون قيود، الصلاحيات والمسؤوليات التالية:

- إدارة وتوجيه الشركة وضمان إدارتها في إطار الإدارة المتفق عليه مع مجلس الإدارة.
- تقديم توصيات إلى المجلس فيما يتعلق باستراتيجية الشركة وتنفيذ الاستراتيجية التي أقرها مجلس الإدارة.
- الإشراف على إعداد خطط مالية وخطط للسيولة طويلة المدى لتوصية مجلس الإدارة بالموافقة عليها.

- النظر في المسائل الجوهرية الناشئة عن المحفظة أو اللجان الداخلية من منظور مخاطر أو مالي أو استراتيجي، وإحالة القرارات إلى مجلس الإدارة.
- تحسين منتجات الشركة ورصد أداء منتجات الشركة مقارنة بالميزانية.
- مراجعة مدى كفاية وفعالية الضوابط الداخلية للشركة ونظم إدارة المخاطر بما يتماشى مع لجان مجلس الإدارة الأخرى.
- مراجعة المعاملات الاستراتيجية المقترحة، بما فيها عمليات الاستحواذ والتصرف، وإسداء المشورة بشأنها.
- إدارة الموارد الداخلية والتخطيط لتعاقب كبار التنفيذيين بالتنسيق مع لجنة الترشيح والمكافآت.
- توجيه نهج الموارد البشرية للشركة ضمن معايير متفق عليها مع لجنة الترشيح والمكافآت.

جدول ٥-١٠: وتتكون اللجنة التنفيذية من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة:

الاسم	المنصب
أيهم محمد اليوسف	رئيس
احمد صالح الدحيلان	عضو
زياد نعيم الشعار	عضو
بسام راشد المبارك	عضو
كمال أمين خضر	عضو

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المخاطر:

أيهم محمد اليوسف، رئيس اللجنة التنفيذية
يرجى الرجوع إلى (٨٤)

أحمد صالح الدحيلان، عضو اللجنة التنفيذية
يرجى الرجوع إلى (٨٧)

زياد نعيم الشعار، عضو اللجنة التنفيذية
يرجى الرجوع إلى (٨٧)

بسام راشد المبارك، عضو اللجنة التنفيذية
يرجى الرجوع إلى (١٠٣)

كمال أمين خضر، عضو اللجنة التنفيذية
يرجى الرجوع إلى (٨٦)

٥-٩-٥ الهيئة الشرعية

تهدف الهيئة الشرعية في الشركة إلى ضبط معاملات وعقود التمويل والاستثمار التي تنظم العلاقات بين الشركة وعملائها ومموليها وشركات الاستثمار طبقا لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية، والتأكد من موافقة أعمال الشركة هذه للشريعة الإسلامية.
تعقد الهيئة الشرعية أربعة اجتماعات دورية سنويا بواقع اجتماع واحد كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويجوز زيادة أو تخفيض عدد الجلسات عند الاقتضاء، كما يجوز بناء على طلب الرئيس التنفيذي دعوة أعضاء الهيئة للاجتماع في غير مواعيد الاجتماعات الدورية إذا كان هناك موجب لذلك.

وتختص مسؤوليات ومهام الهيئة الشرعية، على سبيل المثال لا الحصر، على التالي:

- دراسة العقود والآليات المقدمة من الشركة وإصدار الآراء الشرعية التي تؤدي إلى توافق الأعمال للشريعة الإسلامية ومنع وقوع المخالفات الشرعية.

- مناقشة وضبط واعتماد وثائق الشركة ومنتجاتها بما يتفق مع الشريعة الإسلامية.
- مراقبة أداء الشركة من الناحية الشرعية وعلى وجه الخصوص سلامة العقود وموافقتها للقواعد الشرعية.
- تقديم الاستشارات الشرعية التي تطلبها الشركة.
- مراجعة العقود والاتفاقيات التي توقعها الشركة مع الأطراف الأخرى.

جدول ٥-١١: تتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء حتى تاريخ هذه النشرة:

الاسم	المنصب
الشيخ عبدالله سليمان المنيع	رئيس
الشيخ الدكتور محمد عبدالله القري	عضو
الشيخ الدكتور عبدالله محمد المطلق	عضو

فيما يلي نبذة عن أعضاء الهيئة الشرعية:

الشيخ عبدالله سليمان المنيع، رئيس الهيئة الشرعية:

الشيخ عبد الله، وهو مستشار وعضو في الديوان الملكي في المملكة وهو عضو في هيئة القضاء الأعلى التابعة للديوان الملكي منذ تأسيسها في العام ١٣٩١هـ. وقد تم تعيينه نائبًا للرئيس العام للبحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد في العام ١٣٩٦هـ. وهو عضو في مجمع الفقه الإسلامي بمنظمة المؤتمر الإسلامي، وكان سابقًا نائبًا لرئيس محاكم مكة المكرمة، وقاضٍ سابق بمحكمة التمييز بمكة المكرمة.

يشغل الشيخ عبد الله عضوية لجان الرقابة الشرعية في عدد من المصارف السعودية. وهو أيضًا عضو في العديد من المجالس والهيئات الشرعية ومنها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومقرها البحرين. كما أشرف على عدد من رسالات الدكتوراه وشارك في مناقشة عدد من رسائل الماجستير والدكتوراه، وجمع عددًا من الأحكام الشرعية (الآراء التفسيرية) وكتب عددًا من المؤلفات في التمويل الإسلامي.

الشيخ الدكتور محمد عبدالله القري، عضو الهيئة الشرعية:

الشيخ القري أستاذ الاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبد العزيز بجدة، والمدير السابق لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي في نفس الجامعة.

الشيخ القري حاصل على الجائزة العلمية للبنك الإسلامي للتنمية في العلوم المصرفية والمالية الإسلامية للعام ٢٠٠٤م. وهو خبير في أكاديمية الفقه الإسلامي التابعة لمنظمة المؤتمر الإسلامي ومجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي.

الشيخ القري عضو في هيئات تحرير عدد من المنشورات الأكاديمية في مجال الخدمات المالية الإسلامية والفقه، منها المجلات التي تصدر عن مجمع الفقه برابطة العالم الإسلامي، والدراسات الاقتصادية الإسلامية بالبنك الإسلامي للتنمية، والاقتصاد الإسلامي بالرابطة الدولية للاقتصاد الإسلامي في لندن، والمجلس الاستشاري لسلسلة هارفارد في الشريعة الإسلامية. يشغل الشيخ القري عضوية العديد من هيئات الفتوى والرقابة الشرعية في العديد من البنوك والمؤسسات المالية. ألف عدة كتب ومقالات حول التمويل الإسلامي باللغتين العربية والإنجليزية. وهو أيضًا من المتحدثين الدائمين في المؤتمرات التي تعقد حول العالم، وعمل سابقًا أستاذًا زائرًا بجامعة هارفارد في العام ١٩٩٥م. ويحمل الشيخ القري درجة الدكتوراة من جامعة كاليفورنيا.

الشيخ الدكتور عبدالله محمد المطلق، عضو الهيئة الشرعية:

الشيخ عبد الله عضو في اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء. حصل الشيخ عبد الله على درجة الدكتوراه من جامعة الإمام محمد بن سعود بالرياض في العام ١٤٠٤هـ، وكان سابقًا رئيسًا لقسم الفقه المقارن بالجامعة. يشغل الشيخ عبد الله عضوية لجان الرقابة الشرعية في عدد من المصارف السعودية. أشرف الشيخ عبد الله على عدد من رسالات الدكتوراه وشارك في مناقشة عدد من رسائل الماجستير والدكتوراه، وجمع عددًا من الأحكام الشرعية (الآراء التفسيرية) وكتب عددًا من المؤلفات في مجال التمويل الإسلامي.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

وفقا للنظام الأساسي للشركة، تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من مبلغ معين أو مزايا عينية من صافي الأرباح أو الأرباح المبقاة حسبما يتم تحديده من مجلس الإدارة و الموافقة عليه من قبل الجمعية العامة العادية، بالإضافة إلى بدل حضور وبدل انتقال، كما يقرره مجلس الإدارة بما يتوافق مع القرارات والتعليمات الرسمية الصادرة في هذا الشأن وفي حدود ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أية أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل أيضا على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

ولم يتم صرف أية مكافآت أو مزايا عينية لأعضاء مجلس الإدارة للثلاث سنوات الماضية. ويوضح الجدول التالي مكافآت أعلى خمسة من الكبار التنفيذيين وهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي ورئيس العمليات ومدير المبيعات ومدير إدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال (للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والفترة المنتهية ٣١ مارس ٢٠٢١م).

بالريال السعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
أعضاء مجلس الإدارة	٠	٠	٠
كبار التنفيذيين (٥ موظفين)	٦٠٥,٨٢٢	٥١٦,٤٧٤	٢٠٠,٢٨٠

٥-١٠ حوكمة الشركات

تتمثل سياسة الشركة في تبني معايير عالية لحوكمة الشركة. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وقد أصدرت الهيئة بتاريخ ١٦/ ٠٥/ ١٤٣٨هـ الموافق ١٣/ ٠٢/ ٢٠١٧م لائحة حوكمة الشركات والمعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م.

تبين لائحة حوكمة الشركات القواعد والمعايير المنظمة لإدارة الشركة لضمان الالتزام بأفضل ممارسات حوكمة الشركات التي تكفل حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح. وتُعَد أحكام لائحة حوكمة الشركات إلزامية، باستثناء الأحكام التي يشار فيها إلى أنها استرشادية.

وتتضمن لائحة الحوكمة الداخلية للشركة التي تم اعتمادها من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢١هـ الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٨م على أحكام تتعلق بما يلي:

- حقوق المساهمين.
- الإدارة التنفيذية واختصاصاتها ومسؤولياتها.
- مجلس الإدارة بما في ذلك تشكيله وقواعد العضوية واجتماعات المجلس وإجراءات عمله واختصاصاته وصلاحياته ومكافئاته.
- لجان الشركة بما في ذلك تشكيلها وقواعد العضوية واجتماعات اللجان وإجراءات عملها واختصاصاتها وصلاحياتها ومكافئاتها
- إدارة المخاطر والالتزام.
- الجمعية العامة واجتماعاتها.
- الرقابة والمراجعة الداخلية.
- سياسة تعارض المصالح.
- الإفصاح والشفافية.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة كما في تاريخ هذه النشرة ملتزمة بالأحكام الإلزامية للائحة حوكمة الشركات، باستثناء الأحكام التالية:

- الفقرة (أ) من المادة (٨) والمتعلقة بالإعلان في الموقع الإلكتروني للسوق عن معلومات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة عند نشر أو توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.
- الفقرة (ج) من المادة (٨) والمتعلقة باقتصار التصويت في الجمعية العامة على المرشحين المعلن عن معلوماتهم وفقاً للفقرة (أ) من المادة الثامنة.

- الفقرة (د) من المادة (١٣) والمتعلقة بنشر الدعوة للجمعية العامة في الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة وفي صحيفة يومية توزع في المنطقة التي يكون فيها مركز الشركة الرئيس.
- الفقرة (ح) من المادة (١٣) والمتعلقة بتسجيل بيانات المساهمين الراغبين في الحضور لاجتماعات الجمعية العامة.
- الفقرة (ج) من المادة (١٤) والمتعلقة بإتاحة المعلومات المتعلقة ببنود الجمعية العامة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة والحصول على معلومات متعلقة ببنود جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.
- الفقرة (د) من المادة (١٥) وذلك فيما يتعلق بتزويد الهيئة بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة.
- الفقرة (هـ) من المادة (١٥) والمتعلقة بالإعلان للجمهور وإشعار الهيئة والسوق بنتائج الجمعية العامة فور انتهائها.
- الفقرة (ب) من المادة (١٩) والمتعلقة بإشعار الهيئة والسوق عند انتهاء عضوية عضو في مجلس الإدارة فوراً مع بيان الأسباب.
- المادة (٦٨) والمتعلقة بنشر إعلان الترشح على المواقع الإلكترونية للشركة والسوق وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية مجلس الإدارة، على أن يظل باب الترشح مفتوحا لمدة شهر على الأقل من تاريخ الإعلان.
- المادة (٨٩) والمتعلقة بسياسات الإفصاح وإجراءاته.

لا تلتزم الشركة حالياً بالأحكام المذكورة أعلاه من لائحة حوكمة الشركات نظراً لأن أسهم الشركة غير مدرجة بعد في تداول كما في تاريخ هذه النشرة. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بتلك الاحكام اعتباراً من تاريخ طرح أسهم الشركة في السوق، ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن بأن الشركة حالياً ملتزمة بجميع الأحكام الأخرى الواردة في لائحة حوكمة الشركات والأحكام الواردة في نظام الشركات.

و لدى الشركة خمسة لجان منبثقة من مجلس الإدارة وهي اللجنة التنفيذية واللجنة المراجعة ولجنة المخاطر والائتمان ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة الشرعية وتقوم هذه اللجان باستعراض عمليات الشركة في إطار مجالات خبرتها وتقديم تقارير بالنتائج والاقتراحات إلى مجلس الإدارة (لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة القسم رقم (٥-٩) («**لجان مجلس الإدارة والهيئة الشرعية ومسؤولياتها**»).

٥-١١ تعارض المصالح

لا يمنح النظام الأساس للشركة أو اللوائح والسياسات الداخلية للشركة أية صلاحيات تمكن عضو مجلس الإدارة من التصويت على عقد أو عمل له فيه مصلحة مباشرة أو غير المباشرة، وذلك تنفيذًا لنص المادة الحادية والسبعون من نظام الشركات، كما أن لدى الشركة لائحة داخلية بمسمى سياسة تعارض المصالح وأخلاقيات العمل تخص تعارض المصالح والمنافسة ومعتمدة من قبل مجلس الإدارة. يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتالي:

أ- الالتزام بالمادتين الحادية والسبعون والثانية والسبعون من نظام الشركات والمادتين الرابعة والأربعون والسادسة والأربعون من لائحة حوكمة الشركات.

ب- عدم التصويت على القرارات المتعلقة بالعقود المبرمة أو المعاملات المبرمة مع أطراف ذوي علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر.

ج- عدم الدخول في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية تطبيقًا لنص المادة الثانية والسبعون من نظام الشركات.

وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من منافسة الشركة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة، ومع ذلك تخضع مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة، للحصول على موافقة الجمعية العامة بموجب المادة ٤٦ من لائحة حوكمة الشركات والمادة ٧٢ من نظام الشركات. قامت الشركة بإعداد وتطبيق سياسة مكتوبة وواضحة للتعامل مع حالات تعارض المصالح والتعاملات مع الأطراف ذو العلاقة مع مراعاة مناسبة هذه السياسة لحجم الشركة وطبيعة أعمالها وهيكلها التنظيمي، وذلك لضمان وجود آلية واضحة يتم تطبيقها لتحديد حالات تعارض المصالح والمصالح التنافسية والحالات التي تستوجب الحصول على موافقة الجمعية العامة. وتضع سياسة تعارض المصالح والتعاملات مع الأطراف ذو العلاقة إجراءات مشددة تهدف إلى الامتثال للقواعد العامة بموجب نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والضوابط التنظيمية الخاصة بالشركات المدرجة والمتطلبات الأخرى ذات الصلة. وافق مجلس الإدارة على سياسة تعارض المصالح وتعاملات الأطراف ذو العلاقة بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨م الموافق ١٤٤٣/٢/٢١هجري. وتم الحصول على موافقة الجمعية العامة خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٢م الموافق ١٤٤٣/٥/١٨ هجري.

تقر الشركة أنه لا يوجد أي تعارض مصالح لأيّ من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أي من أقربائهم مصلحة في أعمال الشركة.

٥-١٢ الموظفون

اعتمدت الشركة سياسة توظيف تهدف إلى بناء العلاقات وتعزيزها بين الشركة وموظفيها، تغطي هذه السياسة جميع جوانب التوظيف ومواعيد العمل والرعاية الصحية ومزايا التأمين الاجتماعي والرواتب والبدلات الأخرى شاملة بدلات الإقامة والانتقال والمكافآت، كما اعتمدت الشركة سياسة السلوك المهني والتي تم تسليمها للموظفين ويلتزمون باتباعها.

٥-١٢-١ عدد الموظفون

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م قامت الشركة بتوظيف ١٦٨ موظفاً (منهم ٨٩٪ مواطنين سعوديين) وتحدد الجداول التالية توزيع الموظفين حسب قطاع العمل ونسبة التوطين.

جدول ٥-١٢: يوضح الجدول التالي عدد الموظفين في الشركة حسب قطاع العمل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

قطاع العمل	٢٠١٨م				٢٠١٩م				٢٠٢٠م				٣٠ يونيو ٢٠٢١م			
	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين
المبيعات	٢٤	١٥	٣٩	٦٢٪	٣٩	١٠	٤٧	٧٩٪	٣٠	٥	٣٥	٨٦٪	٢٩	٥	٣٤	٨٥٪
إدارة الائتمان والمخاطر	١٥	١	١٦	٩٤٪	١٠	–	١٠	١٠٠٪	٧	١	٨	٨٨٪	٣١	١	٣٢	٩٧٪
التدقيق الداخلي	١	١	٢	٥٠٪	٢	–	٢	١٠٠٪	٣	–	٣	١٠٠٪	٣	–	٣	١٠٠٪
الإدارة المالية	٦	٤	١٠	٦٠٪	٧	٤	١١	٦٤٪	٨	٤	١٢	٦٧٪	٩	٤	١٣	٦٩٪
الموارد البشرية	٣	٢	٥	١٠٠٪	٣	–	٣	١٠٠٪	٤	–	٤	١٠٠٪	٤	–	٤	١٠٠٪
الالتزام	١	–	١	١٠٠٪	٢	–	٢	١٠٠٪	٢	–	٢	١٠٠٪	٣	–	٣	١٠٠٪
تقنية المعلومات	٣	٤	٧	٤٣٪	٥	٤	٩	٥٦٪	٦	٤	١٠	٦٠٪	٦	٣	٩	٦٧٪
العمليات	١٠	–	١٠	١٠٠٪	٩	–	٩	١٠٠٪	٢٢	–	٢٢	١٠٠٪	٢٢	–	٢٢	١٠٠٪
الإدارات والوظائف الأخرى	٣٥	٤	٣٩	٩٠٪	٤٧	١١	٥٨	٨١٪	٥٩	٩	٦٨	٨٧٪	٤٤	٤	٤٨	٩٢٪
المجموع	**٩٨**	**٢٩**	**١٢٩**	**٧٧٪**	**١٢٢**	**٢٩**	**١٥١**	**٨١٪**	**١٤١**	**٢٣**	**١٦٤**	**٨٦٪**	**١٥١**	**١٧**	**١٦٨**	**٨٩٪**

جدول ٥-١٣: يوضح الجدول التالي عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوطين كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

الشركة	٢٠١٨م				٢٠١٩م				٢٠٢٠م				٣٠ يونيو ٢٠٢١م			
	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة/ نطاق التوطين
الشركة السعودية لتمويل المساكن	٩٨	٢٩	١٢٩	٪٧٧	١٢٢	٢٩	١٥١	٪٨١	١٤١	٢٣	١٦٤	٪٨٦	١٥١	١٧	١٦٨	٪٨٩

بلغ عدد موظفي الشركة ١٢٩ موظف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ثم ارتفع بنسبة ١٧٪ إلى ١٥١ موظف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ثم ارتفع عدد موظفي الشركة بنسبة ٨,٦٪ إلى ١٦٤ موظف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ثم ارتفع عدد موظفي الشركة بنسبة ٢,٤٪ إلى ١٦٨ موظف كما في ٣٠ يونيو٢٠٢١م.

٥-١٢-٢ التوطين

تم اعتماد برنامج التوطين «**نطاقات**» بموجب قرار وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ بتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، الذي بدأ تطبيقه اعتباراً من ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م). وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برنامج «نطاقات» لتقديم الحوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلاتيني والأخضر (المنقسم إلى ثلاث فئات، الأخضر المنخفض والمتوسط والمرتفع) والأحمر. تعتبر المنشآت التي تصنف من ضمن النطاقين البلاتيني والأخضر ملتزمة بمتطلبات التوطين وتحصل على بعض الامتيازات المحددة، مثل تمكينهم من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب وتجديدها أو تمكينهم من تغيير مهنة الموظفين الأجانب (باستثناء المهن المخصصة فقط للمواطنين السعوديين)، أما المنشآت التي ضمن النطاق الأحمر، فتعتبر غير ملتزمة بمتطلبات التوطين ومعرضة لفرض بعض الإجراءات العقابية ضدها، مثل الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات العمل للموظفين الأجانب و عدم تمكينها تماماً من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو تجديدها وكما هو في ١٣ يونيو ٢٠٢٠م، تبلغ نسبة التوطين لدى الشركة ٨٧,١٢٪ مما يصنفها ضمن النطاق الأخضر. للاطلاع على تصنيف نطاقات الشركة، يرجى الرجوع إلى الجدول (٥-١٣) أعلاه (عدد موظفي الشركة والنسب المئوية المحققة من التوطين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٩ و٢٠٢٠م).

٥-١٣ الأقسام الإدارية

٥-١٣-١ إدارة تطوير الأعمال والمنتجات:

تعمل إدارة تطوير المنتجات على تطوير أداء الشركة ومواكبتها لتغيرات العصر من خلال البحث والدراسة المستمرة للسوق العقاري وتحليل نقاط القوة والضعف بين المنافسين حيث يحرص فريق قطاع الأعمال على دراسة الجوانب المهمة بكل ما يتعلق باستراتيجيات التسويق واستراتيجيات المبيعات وعروض المنتجات وأهمية استخدام أحدث التقنيات لرفع مستوى الإنتاجية حيث تطبق أهم المستجدات بسرعة قياسية لاستمرار تطور أداء الشركة وحفظ مكانتها في السوق العقاري.

٥-١٣-٢ إدارة التسويق

تهتم إدارة التسويق بخدمة الشركة إعلاميا وتسويقيا، وإبراز صورتها والتعريف بدورها في سوق التمويل العقارية، كما تعمل الإدارة على تحقيق أعلى قدر ممكن من التعاون والتنسيق مع الهيئات والجهات الحكومية لتوعية وتثقيف العملاء ورفع وعيهم المالي والتمويلي، بالإضافة إلى تنمية العلاقة بين منسوبي الشركة بهدف تأصيل شعور الانتماء والاعتزاز بالشركة.

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

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

٥-١٣-٣ الإدارة المالية

تعنى الإدارة المالية بدراسة أفضل الطرق لاستخدام رأس المال من أجل تعظيم القيمة السوقية للشركة وتعظيم ثروة المساهمين لتحقيق البقاء والنمو المستدام. كما تقوم بتحديد الأهداف المالية للشركة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل وكذلك إعداد الموازنات التقديرية بالإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية وتجميع البيانات المالية وتحليلها في التقارير الإدارية لمساعدة الإدارة العليا في اتخاذ القرارات واتباع الإجراءات التصحيحية للخطط والنظام المالي.

٥-١٣-٤ الإدارة القانونية

تسعى الإدارة إلى توفير منظومة قانونية على مستوى عال من الكفاءة والدراية في التعامل مع الاستشارات والمنازعات والقضايا، وتعمل

بصورة احترافية ومهنية عالية وفقا لطبيعة الأعمال التمويلية والعقارية وما يتناسب مع الأنظمة والتعليمات من الجهات التنظيمية، وتطبيق أخلاقيات العمل الرفيعة بما يراعي الكفاءة وبما يحقق مصلحة العمل.

أحد أهم مسؤوليات الإدارة القانونية هي المرافعة في القضايا والحفاظ على الحقوق، للوصول لمبتغى حسم القضايا بالوقت والأسلوب المناسب. بما لا يؤثر على حقوق وسلامة وسمعة الشركة. إذ تقوم الإدارة بعمل رائد في تقديم النصح والمشورة في كافة المجالات القانونية وتوفير الحماية القانونية من خلال فريق القسم القانوني ذوي الكفاءة والخبرة من الناحية العلمية والأكاديمية والعملية كما يختص فريق الإدارة بتقديم الاستشارات والفتاوى القانونية. وحل النزاعات بين الشركة وعملائها وديا أو صلحا.

كما تقوم الإدارة بإعداد مسودات العقود، وصياغتها عند الانتهاء، وكتابة اللوائح الداخلية والقرارات وإعادة صياغتها، وإعداد لوائح تنظيم العمل بما يتوافق مع مصلحة الشركة وبما لا يخالف نظام العمل، والإشراف القانوني على الهياكل الإدارية والتنظيمية للمنشأة والوصف الوظيفي والسلم والكوادر الوظيفية ووضع سياسات الأجور والمكافآت بالتنسيق مع الإدارات ذات الصلة.

٥-١٣-٥ إدارة الالتزام

تعتبر الشركة أن موظفيها وكوادرها هم أهم أصول الشركة فلذلك فإن إدارة الالتزام تولى باهتمام كبير من قبل الشركة وإدارتها العليا. تعتقد الشركة أن الالتزام هو ثقافه لها أكثر من كونها مجرد مسؤولية. كما أيضا تعتقد أن وظيفة الالتزام مهمة للشركة لأنها تمنح فريق العمل والعملاء على حد سواء بالأمن بنشاط الشركة وسلامته. ويتم تحقيق ذلك من خلال توفير التدريب والتوعية الكافية والفعالة حول دور الالتزام وأهميته. تقوم إدارة الالتزام في الشركة بإعداد قائمة من الدورات التدريبية والمواد التوعوية لموظفي الشركة على جميع المستويات مساعدتهم على زيادة معرفتهم في العديد من الموضوعات المتعلقة بالالتزام والتي ستساعدهم بالتالي على تحسين ثقافتهم وسلوكهم فيما يخص الالتزام.

كما تم أيضا إصدار دليل لوائح الالتزام ليحتوي على جميع السياسات والإجراءات وغيرها من الموضوعات الهامة المتعلقة بالالتزام لتمكين الموظفين من القيام بواجباتهم والالتزام بكافة القواعد والأنظمة الخارجية والداخلية. كما تواصل إدارة الالتزام العمل على الحملات التوعوية لضمان أن يكون كل موظفي الشركة على دراية بمسؤولياتهم وواجباتهم.

٥-١٣-٦ إدارة الموارد البشرية

يتمحور دور قطاع الموارد البشرية والمساندة الإدارية حول وضع خطط استراتيجية وتشغيلية لاستقطاب الكفاءات السعودية المناسبة وتطويرها والمحافظة عليها، بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساندة الإدارية لكافة قطاعات الشركة. كما ينفذ القطاع برامج تدريبية تتعلق بتطوير المهارات الفنية والقيادية وتحفيز الموظفين لتحقيق أعلى النتائج التي تتناسب مع أهداف الشركة. بالإضافة إلى الالتزام بتطوير الشركة بشكل يتناسب مع اللوائح المقرة من البنك المركزي السعودي.

٥-١٣-٧ إدارة العمليات وتقنية المعلومات

تعنى إدارة العمليات وتقنية المعلومات بالتطوير التقني ودعم جميع الإدارات والأقسام لضمان سير العمل وفق السياسات والإجراءات الداخلية والتشريعات الحكومية. أكمل القسم تنفيذ نظام الأمن السيبراني وفق متطلبات البنك المركزي السعودي في إجراءات إدارة التغيير، كما تم تطوير العمليات والإجراءات لتبسيط العمل وتطويع أفضل الممارسات في إدارة المشاريع، بما في ذلك الإدارة الجيدة لأصحاب المصلحة، وتخطيط المخاطر وتخفيف حدتها.

تعمل الإدارة بشكل مستمر على تبسيط عملياتها لتدفق العمل بشكل إلكتروني من أجل اتخاذ قرار بشكل أسرع فيما يتعلق بطلبات التغيير وإدارة المشاريع، وأيضاً عمل نظام لإدارة الأداء، والذي يتضمن مؤشرات وبطاقات الأداء وفق أهداف الشركة. مما نتج عنه ارتفاع معدل دقة البيانات الآلية وبالتالي ضمان صحة إيرادات التحصيل، بالإضافة إلى رؤية أفضل لأداء الأعمال من خلال تطوير وتخصيص تقارير نظام إدارة المعلومات وتحسينات خدمة وتعقب شكاوى العملاء من خال أتمتة مركز الاتصالات. كما تم تحديث البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات وفقاً للمعايير الدولية وتطوير الموقع لتعزيز تجربة العملاء والربط مع وكلاء المبيعات.

وتقوم الإدارة أيضاً بتقييم شامل لثغرات الحوكمة والسياسات والعمليات والتكنولوجيا وفقا لمتطلبات البنك المركزي السعودي، وأيضاً تطوير السياسات والإستراتيجيات والميثاق والعمليات وغيرها من جانب الأمن السيبراني.

٥-١٣-٨ إدارة الائتمان

تهدف الشركة إلى الحفاظ على محفظة ائتمانية سليمة ومتنوعة، وذلك عن طريق وضع آلية وتوجيهات متعلقة بسياسة الائتمان، وحدود التمويل، وكذلك التركيز على القطاعات المختلفة لأعمال الشركة. كما يتم مراجعة العملاء المستهدفين ومعايير قبول مخاطر الائتمان الناتجة عن استراتيجيات إدارة المخاطر، ومراجعتها عن طريق الإدارة المعنية، كما تعتمدها لجنة المخاطر واللجنة التنفيذية في الشركة.

تقوم الإدارة بتحديث شامل لسياسات الائتمان بشكل مستمر لتقليل المخاطر والتأكد من تطبيق المعايير المطلوبة للتوافق مع معايير البنك المركزي السعودي مع الوضع بالاعتبار وضع التنافس بالسوق. كما تقوم بتحسين إجراءات القسم الداخلية لتسهيل وتقليل الوقت المستغرق لإنجاز الأعمال ورفع مستوى رضاء العملاء. بالإضافة لذلك، تقوم الإدارة بتفعيل الاشتراكات مع الجهات ذات العلاقة للتعزيز الدراسات الائتمانية ومعرفة حالة السوق.

٥-١٣-٩ إدارة المخاطر

تمثل إدارة المخاطر الخاصة بالشركة في مجموعة من السياسات والإجراءات والوسائل الرقابية المقررة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة. بالإضافة إلى قيامها بإدارة خطة استمرارية العمل في حال حدوث أي معوقات، كما تقوم الإدارة بالتأكد من جودة المحفظة التمويلية. ويتمثل هدف الإدارة في مواءمة سياساتها مع أفضل الممارسات في مجال التمويل العقاري وأن يكون لدى الشركة إجراءات إدارة مخاطر شاملة لتحديد مجمل المخاطر لديها وقياسها ورصدها والسيطرة عليها.

تقوم إدارة المخاطر بإعداد تقارير المخاطر الربع سنوية المتوافقة مع متطلبات البنك المركزي السعودي ونظام الشركة، بعد مناقشة وإقرار لجنة إدارة الائتمان والمخاطر ومجلس الإدارة، إلى جانب القرارات ذات الصلة، وتحتفظ إدارة المخاطر بسجلات اجتماعات لجنة إدارة المخاطر، وتتعقب قرارات اللجنة، وتتابع تنفيذها.

كما قامت إدارة المخاطر بتحديث نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتحقق من صحتها للتوافق مع المعايير المحاسبية المتبعة في المملكة العربية السعودية، ويتم التحقق من الصحة في العملية النهائية مع المستشار المحاسبي للشركة في تلك السنة المالية قبل المراجعة من قبل المراجع الخارجي.

٥-١٣-١٠ إدارة الإغلاق والإفراغات

تعد إدارة الإغلاق والإفراغات من أهم عناصر الشركة وجزء كبير من إتمام العمل يقع على عاتق هذه الإدارة لذلك يعمل فريق الإغلاق والإفراغات على إنجاز كافة طلبات التمويل بسرعة ودقة عالية لتحقيق أهداف الشركة وإثراء رحلة العميل.

قامت الإدارة بتنفيذ العقد الموحد للبنك المركزي السعودي إلى جانب أنظمة التمويل المسؤول لتتوافق مع إرشادات البنك المركزي السعودي. كما تم أيضا إنشاء وحدة جديدة تتعامل مع التمويل المسؤول فيما يتعلق باستدعاء / إبلاغ العملاء حول شروط وأحكام العقد، وأيضاً توقيع العقود مع العملاء وفقا لإرشادات الجهات التشريعية ذات العلاقة. وتعمل الإدارة حاليا على الأتمتة المتكاملة لعملية الإفراغ وذلك عبر خدمة (موثق) المقدمة من وزارة العدل.

٥-١٣-١١ إدارة العناية بالعملاء

تلعب إدارة خدمة العملاء دورًا محوريًا في الشركة حيث تقوم بتحديث السياسة والإجراءات الخاصة بوحدة مركز الاتصال وقسم خدمة العملاء ومديري حماية المستهلك لتتوافق مع التغييرات والتحسينات الداخلية المستمرة وتطبيق اللوائح المعتمدة من البنك المركزي السعودي المتعلقة بقسم خدمة العملاء.

قامت الإدارة باستحداث آليات لقياس أداء خدمة العملاء ومستوى خدمة مركز الاتصال ومراقبتها. ويرتبط النظام بالإدارات المعنية الداخلية لتتبع بسهولة جودة وسرعة الاستجابة للطلبات والشكاوى. كما قامت الإدارة بأتمتة معظم المهام التشغيلية اليومية لضمان سرعة وجودة الخدمة المقدمة. بالإضافة لذلك، نجحت الإدارة بربط التقارير المطلوبة من المشرعين ذو العلاقة تلقائيا بالنظام.

٦

مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة

٦-١ المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة

٦-١-١ مقدمة

يوفر قسم مناقشة الإدارة وتحليلها للشركة السعودية لتمويل المساكن («**الشركة**») عرضًا تحليليًا للأداء التشغيلي للشركة ووضعها المالي خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وقد تم إعداد هذا القسم والإيضاحات المرفقة بناءً على القوائم المالية الموحدة للسنوات المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، وقد تم مراجعة القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية من قبل مدقق حسابات الشركة، كي بي ام جي للاستشارات المهنية . طبقت الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة باسم («**المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية**")) في إعداد القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

لا تمتلك شركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية (التي تمثل جزءًا من فريق العمل لصالح الشركة) ولا أي من شركاتها التابعة أو أقارب موظفيها أي أسهم أو حصص من أي نوع في الشركة بما قد يؤثر في استقلالها كما في تاريخ إصدار تقرير القوائم المالية. قدمت شركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية كما في تاريخ هذه النشرة موافقتها الخطية على الإشارة في هذه النشرة إلى دورها كجهة مدققة لحسابات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ولم تعدل عن تلك الموافقة.

(تعد القوائم المالية المذكورة أعلاه جزءًا أساسيًا من هذه النشرة ويجب قراءتها بالاقتران مع هذه القوائم وشروحها التكميلية، وترد هذه القوائم المالية في القسم رقم ١٩ «**القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني**» من هذه النشرة).

تم تقريب كل المبالغ الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال ما لم يُذكر خلاف ذلك، وتم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب رقم عشري. ولهذا، فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجداول. وعليه، تستند كل النسب والمؤشرات والنفقات السنوية ومعدلات النمو السنوي المركب إلى أرقام مقربة. تم استخدام المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من المعلومات المالية المقارنة المعروضة في القوائم المالية المدققة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وتم استخدام المعلومات المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م من القوائم المالية المدققة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

قد يتضمن هذا القسم بيانات استشرافية تتعلق بالقدرات المستقبلية للشركة، بناءً على خطط الإدارة وتوقعاتها بشأن نمو الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي فضلًا عن المخاطر والشكوك المرتبطة بها. وقد تختلف النتائج الفعلية للشركة بشكل جوهري عن النتائج المتوقعة نتيجة للعديد من العوامل والمخاطر والأحداث المستقبلية، بما في ذلك تلك الوارد مناقشتها في هذا القسم من النشرة أو في أي موضع آخر منها، لا سيما القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة.

٦-١-٢ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم قد تم استخراجها من دون تعديلات جوهرية ويتم عرضها بما يتفق مع القوائم المالية المدققة على أساس موحد للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية الأولية الموحدة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها التي أعدتها الشركة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وقد تم إعداد القوائم المذكورة مسبقًا من قبل الشركة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ومراجعتها من قبل مدقق حسابات الشركة، كي بي ام جي للاستشارات المهنية.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أيضًا أن الشركة منفردة تملك رأس مال عامل يكفي لفترة الاثني عشر شهرًا التي تلي تاريخ نشر نشرة الإصدار هذه.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير جوهري في الوضع المالي أو التجاري للشركة خلال السنوات المالية الثلاثة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة، بالإضافة إلى نهاية الفترة المشمولة في تقرير مراجع

الحسابات المستقل حتى تاريخ إصدار هذه النشرة، باستثناء ما ورد في هذا القسم أو أي قسم آخر في هذه النشرة، خاصة العوامل المذكورة في القسم رقم ٢ «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن كل الحقائق الجوهرية المتعلقة بالشركة وأدائها المالي تم الإفصاح عنها في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها إلى جعل أي إفادة مضللة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة ليس لديها أي ممتلكات، بما في ذلك أي أوراق مالية تعاقدية أو أصول أخرى، تخضع قيمتها للتقلبات أو يصعب التأكد منها، مما يؤثر بشكل كبير على تقييم وضعها المالي.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لم تقدم أيّ عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي منحه المُصدر خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة ليس لديها أي قروض أو أي مطلوبات أخرى سواء أكانت مغطاة بضمان شخصي أو ضمان غير شخصي أو مغطاة برهن عقاري، بما في ذلك أي سحوبات على المكشوف من الحسابات المصرفية، وليس لديها أي مطلوبات مضمونة أو مطلوبات بموجب القبول أو ائتمان القبول أو أي مطلوبات شراء تأجيري باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢-٧-٦ «**اتفاقيات التمويل**» والقسم رقم ٢ «**عوامل المخاطرة**» والقسم رقم ٦ «**مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة**» من هذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة ليس لديها أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في نشاطها.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن عمليات الشركة لم تتوقف بطريقة تؤثر أو أثرت بشكل كبير على وضعها المالي خلال الاثني عشر شهرًا الأخيرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا تخضع أي من أسهم الشركة إلى حق خيار، كما في تاريخ هذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة قدمت تفاصيل شاملة في هذا القسم عن أي التزامات محتملة وقد احتسبت وسجلت مخصصًا للالتزامات الواردة في مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات. للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم ٩ «**رسملة رأس المال والمديونية**» من هذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن ممتلكات الشركة لا تخضع لأي رهون أو حقوق أو أعباء كما في تاريخ هذه النشرة.

بخلاف ما هو موضح في الجدول ٦-٣٤ من القسم ٦ «**مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة**» يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة قدمت تفاصيل شاملة في هذا القسم عن كل الموجودات الثابتة والاستثمارات، بما في ذلك الأوراق المالية التعاقدية والموجودات الأخرى التي تكون قيمتها متقلبة أو يصعب تقديرها.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أصول ثابتة مهمة من المقرر شرائها أو استئجارها من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لم تصدر أدوات دين أو قروض لأجل أو رهون عقارية مضمونة أو غير مضمونة أو حالية أو معتمدة لكن غير مُصدرة، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢-٧-٦ «**اتفاقيات التمويل**» من هذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك تحفظ في تقرير المحاسب القانوني على القوائم المالية للمصدر عن أي من السنوات المالية الثلاث السابقة المباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تغييرات هيكلية في المصدر خلال السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية للمصدر.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك إجراء أو الإلزام بإجراء أي تعديل جوهري للقوائم المالية المراجعة والمعلنة خلال أي من السنوات المالية الثلاث السابقة المباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة. بخلاف ماورد في هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المُصدر أو أي من شركاته التابعة إن وجدت.

٦-١-٣ المخاطر الرئيسية المؤثرة على عمليات الشركة:

فيما يلي مناقشة لأهم العوامل التي أثرت أو من المتوقع أن تؤثر على الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها. وتستند هذه العوامل إلى المعلومات المتوفرة حاليا للشركة وقد لا يكون لأي منها تأثير على أعمال الشركة.

- **العوامل الاقتصادية والدعم الحكومي**

من الممكن أن يتأثر الأداء المالي للشركة مع التغيرات في الظروف الاقتصادية في المملكة العربية السعودية. حيث يتأثر القطاع العقاري ومنتجات التمويل العقاري للأفراد بالمملكة بمستوى الدخل للفرد بالإضافة إلى مستوى الدعم الحكومي للمنتجات العقارية المقدمة للمواطنين من خلال مبادرات وزارة الإسكان وتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة عما لا يزيد عن ٨٥٠ ألف ريال من سعر المسكن الأول. وبالتالي، أي تغيير جوهري في نمو الاقتصاد في المملكة قد يؤدي إلى تغيير في سياسة الدعم الحكومي للقطاع العقاري وتغيير في مستوى دخل الفرد، مما سيؤثر على حجم الأنشطة التمويلية للشركة. بالإضافة إلى ذلك، فإن التغييرات الاقتصادية العامة قد تؤدي إلى تقلبات في أسعار العقارات مما قد ينتج عنه تغيير في مستوى الطلب على منتجات التمويل العقاري للأفراد.

- **العوامل الموسمية**

يتأثر قطاع التمويل العقاري بالعوامل الموسمية، حيث يتأثر مستوى الطلب على منتجات التمويل العقاري في فترات العطلات الصيفية والإجازات الرسمية وخلال شهر رمضان سلبا وبالتالي تنخفض طلبات الحصول على منتجات التمويل العقاري من العملاء الأفراد.

- **العوامل التنافسية**

تتأثر عمليات الشركة والمشهد التنافسي بالمنتجات الموفرة من المنافسين في السوق، تتمثل الأنشطة الرئيسية للمنافسين 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 والصناعية، استحوذت الشركة السعودية لتمويل المساكن على حصة سوقية بلغت ٢٦,٣٪ من حيث إجمالي الإيرادات و٢٤,٣٪ من حيث صافي الدخل كما في عام ٢٠٢٠م.

بحسب دراسة مستشار دراسة السوق، فإن قطاع التمويل العقاري بالمملكة يتكون من ٦ شركات للتمويل العقاري و١٤ بنك ومصرف من البنوك والمصارف التجارية والتي توفر مختلف أنواع التمويل العقاري إلى جانب صندوق التنمية العقارية، وبالتالي فإن قطاع التمويل العقاري يتسم بالمنافسة العالية. وقد تشهد السنوات القادمة دخول منافسين جدد إلى قطاع التمويل العقاري. استحوذت الشركة السعودية لتمويل المساكن على حصة سوقية بلغت ٢٦,٣٪ من حيث إجمالي الإيرادات و٢٤,٣٪ من حيث صافي الدخل كما في عام ٢٠٢٠م.

- **اللوائح التنظيمية للقطاع العقاري وقطاع التمويل العقاري**

للوائح والبيئة التنظيمية دورا مؤثرا في مستوى الطلب على منتجات التمويل العقاري.

السياسات الحكومية واللوائح التنظيمية تلعب دورا أساسيا في التأثير على القطاع العقاري وعلى مستوى الطلب على منتجات التمويل العقاري. فعلى سبيل المثال لا الحصر، التغيير في كل من التالي حجم الدفعة المقدمة، نسبة الاستقطاع الشهري ونسبة الرافعة المالية مثل تلك العوامل قد تؤثر في زيادة أو انخفاض الطلب على منتجات التمويل العقاري. بالتالي ستؤثر التغييرات في السياسيات الحكومية واللوائح التنظيمية على الأنشطة التمويلية للشركة.

- **التغيير في سعر الفائدة**

تعتمد الشركة في أعمالها على الحصول على التمويل، وهوامش الربح المتعلقة بالتمويل لدى الشركة تعتمد بشكل كبير على توافر السيولة لدى المقرضين وأسعار الفائدة البنكية المرتبطة بمؤشر السايبور (SAIBOR)، فعلى سبيل المثال فإن ترتيب تمويل المرابحة يعتمد على أن يبنى هامش الربح على أساس تثبيت سعر السايبور لمدد طويلة تمتد إلى فترة التمويل الممنوح للعميل، أي ارتفاع أو انخفاض في معدل الإقراض ينعكس بشكل مباشر على هوامش الربح المقدمة للعملاء مما ينعكس على مستوى الطلب لدى العملاء.

٦-١-٤ ملخص السياسات المحاسبية:

١. التغير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. استناداً إلى اعتماد التعديلات على المعايير الحالية وبعد أخذ البيئة الاقتصادية الحالية بالاعتبار، تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية السنوية لسنة ٢٠١٩م.

أ. المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة بواسطة الشركة:

جدول ٦-١: فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

المعيار / التعديلات	البيان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	إصلاح معايير قياس أسعار الفائدة
تعديلات على المَراجع	إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.

ب. المعايير المحاسبية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد:

جدول ٦-٢: فيما يلي المعايير المحاسبية والتعديلات والتغييرات التي تم نشرها وتعد إلزامية للشركة للسنة المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد ذلك التاريخ. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لهذه الإصدارات لا تتوقع تأثير جوهري على القوائم المالية:

المعيار/ التعديلات	البيان	يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩	١ يونيو ٢٠٢٠م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة – المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧	عقود متوقع خسارتها – تكلفة إتمام عقد	١ يناير ٢٠٢٢م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	المَراجع حول إطار المفاهيم	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م

ج. الأدوات المالية

تصنيف الموجودات المالية:

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م، ليس لدى الشركة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١. الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة:

- يتم قياس الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الآجال التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

٢. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

أدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي للاستثمارات في حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

٣. تقييم نموذج الأعمال:

تجري الشركة تقييمًا للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. المعلومات التي تم أخذها بالحسبان تشمل:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقد 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 في نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.
- كيفية مكافأة مديري الأعمال – فيما إذا كانت المكافآت تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة.
- 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 الإثبات الأولي 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.

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

لغرض هذا التقييم، يعرّف «**المبلغ الأصلي**» على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. 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.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن آجالاً تعاقدية قد تؤدي إلى تغيير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة لعدم استيفاؤها لهذا 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 والتمديد.
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (بدون حق الرجوع لترتيبات الموجودات).
- الخصائص التي تعدل اعتبارات القيمة الزمنية للنقود – أي إعادة الضبط الدوري لأسعار الفائدة.

٤. تصنيف المطلوبات المالية:

تصنف الشركة مطلوباتها المالية كمقياس بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف التي تعد جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

٥. التوقف عن الإثبات:

أ. الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الموجودات المالية عند انقضاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بتحويل ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية للملكية أو الاحتفاظ بها ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

وفي بعض المعاملات، تحتفظ الشركة بالالتزام بخدمة الموجودات المالية المحولة مقابل أتعاب. يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة إذا استوفت ضوابط التوقف عن الإثبات. يتم إثبات الموجودات أو المطلوبات لعقد تقديم الخدمة إذا كانت أتعاب تقديم الخدمة أكثر من كافية (موجودات) أو أقل من كافية (مطلوبات) للقيام بتقديم الخدمة. يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الناشئة بواسطة الشركة والتي تم لاحقاً استبعادها إلى أطراف أخرى عندما يتم تحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية وكافة المخاطر والمكافآت الجوهرية المصاحبة لملكية الأصل المالي. يتم إثبات الأصل غير الملموس وتصنيفه كحقوق تقديم خدمة بموجب اتفاقيات وكالة وذلك فيما يتعلق بأي التزام لتقديم خدمة لعقد الإيجار المحول الذي بموجبه تغطي أتعاب تقديم الخدمة التكاليف المتعلقة بها بشكل كافٍ. يتم المحاسبة عن هذه الموجودات وفقاً للسياسة المحاسبية التي تتعلق بالموجودات غير الملموسة. يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن المعاملة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن الدخل من ترتيبات الوكالة.

عند التوقف عن إثبات الموجودات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الموجودات التي تم التوقف عن إثباتها) ومجموع ما يلي:

- الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و
- أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويتحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

ب. المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد التزاماتها التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.

ج. تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات الفرق كمكاسب وخسائر متوقف عن إثباتها ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية وتثبت

المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية على أنه تعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة. وإذا تم القيام بهذا التعديل بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كدخل فائدة.

المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة بإثبات مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية التالية:

- استثمارات في عقود إيجار تمويلي.
- مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة.

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للاستثمارات في حقوق الملكية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، باستثناء الأدوات المالية الأخرى والتي من خلالها لم تزداد المخاطر الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا تمثل أجزاءً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهرا بعد تاريخ التقرير.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية. ويتم قياسها كما يلي:

- الموجودات المالية التي لا تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز في النقدية (الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها)، و
- الموجودات المالية التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وتعد الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المُصدر.
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد.
- إعادة هيكلة التعرض لشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.
- يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.
- أو اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

إن عقد الإيجار الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتباره في العادة على أنه منخفض القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا يوجد هناك أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

الشطب

يتم شطب الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وكذلك مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة (سواء جزئيًا أو كليًا) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. إذا كان المبلغ المطلوب شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكم، يعامل الفارق أولاً كإضافة إلى المخصص الذي يتم تطبيقه بعد ذلك مقابل القيمة الدفترية الإجمالية. أي استردادات لاحقة تضاف إلى مخصص الخسائر الائتمانية.

تقييم الضمانات

تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية. الضمانات هي في المقام الأول في شكل عقارات. إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة للضمانات المسندة إليها من خلال عقود الإقراض هي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها.

مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها بشكل دوري.

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

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة لاستعادة ملكية الضمانات هي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. إن سياسة الشركة تكمن في تحديد حول ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أو يجب بيعها. يتم تحويل الموجودات المقرر أن يتم استخدامها على أفضل وجه في العمليات إلى فئة الموجودات ذات الصلة بقيمة أقل من قيمتها المستحقة أو القيمة الدفترية للأصل الأصلي المضمون. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماشياً مع سياسة الشركة.

إثبات الإيرادات/المصروفات

يتم إثبات الإيرادات من الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتكاليف التمويل في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الفائدة الفعلي. إن «**معدل الفائدة الفعلي**» هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة للأداة المالية.

عند احتساب معدل الفائدة الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية، ولكن ليست خسائر ائتمانية متوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الفائدة الفعلية المعدل وفقاً للائتمان باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يتضمن احتساب معدل الفائدة الفعلية تكاليف المعاملة والأتعاب والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. تتضمن تكاليف المعاملة تكاليف إضافية يمكن أن تنسب مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك المحلية ذات التصنيف الائتماني الجيد.

الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي

تتمثل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي في صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتي تستحق من العملاء على حساب عقود الإيجار التمويلي. 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.

تكون جميع العقارات المؤجرة باسم الشركة، فيما عدا تلك العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً لشروط اتفاقيات التسهيلات المتعلقة بتسهيلات تمويل التورق (راجع إيضاح ١٩)، وتلك العقارات التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة التقسيط للتجارة (مساهم) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ. يمثل العقد المبرم مع العميل عقد إجارة مع وعد غير قابل للنقض بنقل الملكية، حيث سيتم نقل سند الملكية النظامي للأصل إلى المستأجر عند تسوية جميع أقساط الإجارة.

يتضمن إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي الدفعات المستقبلية لعقود الإيجار من عقود الإيجار التمويلي (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم تسجيل الفرق بين ذمم مديني عقود الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كدخل تمويل غير مكتسب من عقود الإيجار، ويتم خصمه من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذلك لأغراض العرض.

الإثبات

نشأة عقد الإيجار هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو تاريخ ارتباط الطرفين بالشروط الرئيسة لعقد الإيجار أيهما أبكر عند نشأة عقد الإيجار، يتم تحديد المبالغ التي يتم إثباتها في بداية أجل عقد الإيجار.

بداية عقد الإيجار هو التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حقه في استخدام الأصل المستأجر. وهو تاريخ الإثبات الأولي لعقد الإيجار. يتم إثبات دخل عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تظهر معدل عائد دوري ثابت.

إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

يتم احتساب إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يقدم العميل طلب التمويل للتقييم ولتحديد ما إذا كان مؤهلاً لعقد التمويل. وتعتبر أتعاب التقييم غير قابلة للاسترداد بينما يمكن استرداد أتعاب طلب التمويل بناءً على نجاح التقييم. يتم إثبات إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يتم الانتهاء من المعاملة أو تقديم الخدمة.

يتم إثبات الأتعاب ذات الصلة ومصروف العمولة كمصروفات عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

مكافأة نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. يكون الالتزام مستحقًا استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم تقدير التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين باستخدام متوسط خدمة الموظفين والعمر التعاقدي للتقاعد ومتوسط الزيادات السابقة في الراتب. يتم خصم الالتزام باستخدام معدلات السندات الحكومية الملائمة تماشياً مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.

يبين التعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٩ «**منافع الموظف**» أن عمق السوق للسندات الحكومية عالية الجودة يتم تقييمها بناءً على العملة التي يحدد فيها الالتزام بدلاً من الدولة التي يتم فيها الالتزام. وفي ظل غياب السوق العميقة لمعدلات السندات الحكومية عالية الجودة بتلك العملة فيجب استخدام معدلات السندات الحكومية. راجع إيضاح ٢٠ للحصول على تفاصيل حول الافتراضات والتقديرات.

يتم الاعتراف بعمليات إعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية فورًا في قائمة المركز المالي مع ما يقابلها من مبالغ دائنة إلى الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمات السابقة في قائمة الربح أو الخسارة وذلك قبل:

- تاريخ تعديل الخطة أو تقليصها.
- تاريخ تسجيل الشركة لتكاليف إعادة الهيكلة ذات الصلة.

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزامات المنافع المحددة. تقوم الشركة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزامات المنافع المحددة في قائمة الدخل:

- تتكون تكاليف الخدمة من تكاليف الخدمة الحالية وتكاليف الخدمة السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقليص وعمليات التسوية غير الروتينية.
- صافي مصروفات أو إيرادات الفوائد.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم. يتم قيد نفقات الإصلاح والصيانة كمصروفات بينما يتم رسملة النفقات فقط عند وجود احتمال بتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للشركة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تطفأ التحسينات على العقارات المستأجرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو الفترة المتبقية للإيجار، أيهما أقل.

جدول ٦-٣: فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

	المعدل
تحسينات على عقارات مستأجرة	٪١٠
سيارات	٪٢٥
أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية	٪١٠ – ٪٢٥
أجهزة حاسب آلي	٪٢٥ – ٪٣٣,٣

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 متاحةً للاستخدام. يتم تحميل الأرباح/ الخسائر عند استبعاد الممتلكات والمعدات، إن وجدت، في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي نشأت فيها. يتم قيد الموجودات ذات العمر الإنتاجي غير المحدد بتكلفة الاستحواذ ناقصاً الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في تاريخ كل تقرير، ويتم تعديلها حسبما هو ملائم في قائمة المركز المالي.

العقارات الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال على بعض العقارات أو تحتفظ بها لتسوية الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. وتُعتبر هذه العقارات كموجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أو القيمة العادلة الحالية للعقارات ذات الصلة، أيهما أقل ناقصاً أي تكاليف بيع (إذا كانت هامة).

لا يتم احتساب أي استهلاك لهذه العقارات.

بعد الإثبات الأولي، يتم تحميل أي تخفيض للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على قائمة الدخل. وأي إعادة تقييم لاحقة في مكاسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع هذه الموجودات إلى الحد الذي لا يتجاوز فيه الانخفاض التراكمي يتم إثباتها في قائمة الدخل. ويتم إثبات المكاسب أو الخسائر عند استبعاد هذه العقارات في قائمة الدخل.

الموجودات غير الملموسة

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 وسنوات المقارنة هو ٣-٥ سنوات. يتم مراجعة طريقة الإطفاء والعمر الإنتاجي في نهاية كل فترة تقرير على الأقل.

الانخفاض في 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 داخلة مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر 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.

محاسبة عقود الإيجار

حق استخدام الأصول والموجودات/ التزامات عقود الإيجار

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

حق استخدام الموجودات

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس الأصل المتعلق بحق الاستخدام بالتكلفة:

- ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة.
- المعدلة لأي إعادة قياس التزامات عقود الإيجار للتعديلات على عقد الإيجار.

التزامات عقود الإيجار

عند الإثبات الأولي، فإن التزامات عقود الإيجار تمثل القيمة الحالية لجميع الدفعات المتبقية للمؤجر. تقيس الشركة بعد تاريخ البدء التزام عقد الإيجار من خلال:

- زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات عقود الإيجار؛
- تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت، و
- إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقد الإيجار.

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 الفعلية على مدى فترة عقود الإيجار المعنية.

دفعات الإيجار المقدمة

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء والتأمينات والإيصالات غير المستخدمة من العملاء.

المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

تتضمن المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى التكاليف المتعلقة بالموظفين والتزامات الصيانة وأتعاب الاستشارات القانونية.

المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدي 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.

توزيعات الأرباح المقترحة والتحويلات بين الاحتياطيات

إن توزيعات الأرباح والاعتمادات المرصودة للاحتياطيات (باستثناء الاعتمادات التي يتطلبها النظام)، التي يتم إجراؤها بعد تاريخ قائمة المركز المالي تعتبر أحداث غير تعديلية ويتم الإفصاح عنها في القوائم المالية خلال السنة التي يجري فيها الاعتماد/ التحويل.

المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل

ضريبة الدخل

مصروفات 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 بالتغييرات 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 بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة.

يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن التقييمات النهائية لضريبة الدخل في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات. مصروفات أو مزايا ضريبة الدخل للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق المعدل للتغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ «عدم التأكد المحيط بمعالجات ضريبة الدخل»

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

- ما إذا كانت المنشأة تأخذ في عين الاعتبار المعالجات الضريبية غير المؤكدة بشكل منفصل.
- الافتراضات التي تضعها المنشأة حول فحص المعالجات الضريبية من قبل السلطات الضريبية.
- كيفية تحديد المنشأة للربح الخاضع للضريبة (الخسارة لأغراض ضريبية) والوعاء الضريبي والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة والإعفاءات الضريبية غير المستغلة ومعدلات الضريبة.
- كيفية أخذ المنشأة في الاعتبار التغيرات في الحقائق والظروف.

يتعين على الشركة تحديد ما إذا كان ينبغي الأخذ في الاعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة بشكل منفصل أو مع إحدى المعالجات الضريبية غير المؤكدة الأخرى أو أكثر. يجب اتباع الطريقة التي تتنبأ بحل عدم التأكد بشكل أفضل.

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 لتحقق 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 وتعتزم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

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

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك («**الهيئة**»). يتم تحميل مصروف الزكاة على قائمة الدخل. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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.

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فيجري ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية وترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

المصروفات

المصروفات العمومية والإدارية هي المصروفات المتعلقة بالعمليات اليومية للشركة بما في ذلك الإيجار والتأمين والمرافق والرواتب. تتبع الشركة أساس الاستحقاق في المحاسبة لتسجيل المصروفات العمومية والإدارية ويتم إثباتها كمصروفات في قائمة الدخل في الفترة التي يتم تكبدها فيها. أما المصروفات التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة فيتم توزيعها على المصروفات على مدى هذه الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

مصروفات البيع والتسويق باستثناء تكلفة التعويض هي تلك المصروفات المتعلقة بمندوبي المبيعات والتسويق.

ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتحصيل ضريبة القيمة المضافة من عملائها مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة، ودفع مدفوعات ضريبة القيمة المضافة إلى البائعين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على المدفوعات. تتحمل الشركة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد وتُقيد كمصروفات أو يتم رسملتها في حالة مدفوعات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة أو يتم استهلاكها أو إطفاءها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

يتم إثبات الأصل غير الملموس لحقوق 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. يضم احتساب صافي القيمة الحالية من بين أمور أخرى تقديرات تتعلق بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات.

٦-٢ نتائج العمليات

٦-٢-١ قائمة الدخل

جدول ٦-٤: قائمة الدخل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م – ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م – ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م – ٢٠٢٠م
دخل من عقود تمويل تأجيري	٣٠٢,٠٥٨	٢٩٨,٥٧٢	٢٩٠,١١٥	(٪١,٢)	(٪٢,٨)	(٪٢,٠)
أتعاب خدمات، صافي	١٠,١٥٦	٨,٧٨٣	٧,٢٩٨	(٪١٣,٥)	(٪١٦,٩)	(٪١٥,٢)
إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم	٢,٩٣٢	٤,٠١٤	٥,٢٧٤	٪٣٦,٩	٪٣١,٤	٪٣٤,١
دخل آخر	٢٣٨	–	٦٥٥	(٪١٠٠,٠)	لا ينطبق	٪٦٥,٨
إجمالي الربح التشغيلي	**٣١٥,٣٨٥**	**٣١١,٣٦٩**	**٣٠٣,٣٤٢**	(٪١,٣)	(٪٢,٦)	(٪١,٩)
رسوم تمويل	(١٣١,٧٠٠)	(١٣٧,٢٠١)	(٩٣,١٦٨)	٪٤,٢	(٪٣٢,١)	(٪١٥,٩)
مصروفات عمومية وإدارية	(٥٠,٦٩٢)	(٧١,٨٦٣)	(٩٣,٦٨٨)	٪٤١,٨	٪٣٠,٤	٪٣٥,٩
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٣٢,١٨٩)	(١١,٢٢٤)	(٧,٥٠٠)	(٪٦٥,١)	(٪٣٣,٢)	(٪٥١,٧)
مصروفات بيع وتسويق	(٢٥,٠٢٣)	(١٢,٣٥٦)	(١١,٤١٠)	(٪٥٠,٦)	(٪٧,٧)	(٪٣٢,٥)
إجمالي المصروفات التشغيلية	**٢٣٩,٦٠٥**	**٢٣٢,٦٤٣**	**٢٠٥,٧٦٦**	(٪٢,٩)	(٪١١,٦)	(٪٧,٣)
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل	**٧٥,٧٨٠**	**٧٨,٧٢٥**	**٩٧,٥٧٧**	**٪٣,٩**	**٪٢٣,٩**	**٪١٣,٥**
مصروف الزكاة وضريبة الدخل للسنة الحالية	(١١,٠٤٧)	(١١,٧٢٧)	(١٢,٧٣٥)	٪٦,٢	٪٨,٦	٪٧,٤
الزكاة للسنوات السابقة	(٢٥,٤٦١)	(١٢,٨٣٢)	–	(٪٤٩,٦)	(٪١٠٠,٠)	(٪١٠٠,٠)
ضريبة مؤجلة	١,٤٥٥	٤٩٥	٢٧٤	(٪٦٦,٠)	(٪٤٤,٧)	(٪٥٦,٦)
إجمالي الزكاة وضريبة الدخل	**(٣٥,٠٥٢)**	**(٢٤,٠٦٤)**	**(١٢,٤٦١)**	(٪٣١,٣)	(٪٤٨,٢)	(٪٤٠,٤)
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل	**٤٠,٧٢٨**	**٥٤,٦٦١**	**٨٥,١١٦**	**٪٣٤,٢**	**٪٥٥,٧**	**٪٤٤,٦**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٥: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

كنسبة مئوية من الإيرادات	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م - ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م- ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م
مصروفات عمومية وإدارية	١٦,١٪	١٨,١٪	٣٠,٩٪	٢,٠	١٢,٨	١٤,٨
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	١٠,٢٪	٣,٦٪	٢,٥٪	(٦,٦)	(١,١)	(٧,٧)
مصروفات بيع وتسويق	٧,٩٪	٩,٠٪	٣,٨٪	١,٠	(٥,٢)	(٤,٢)
إجمالي الربح التشغيلي	٧٦,٠٪	٧٤,٧٪	٦٧,٨٪	(١,٣)	(٦,٩)	(٨,١)
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل	١٢,٩٪	١٧,٦٪	٢٨,١٪	٤,٦	١٠,٥	١٥,١
	مؤشرات الأداء			معدل التغيير السنوي (نقطة مئوية)		
معدل النسبة المئوية السنوية	٧,١٪	٦,٩٪	٦,٧٪	(٠,٢)	(٠,٢)	(٠,٤)
متوسط تكلفة التمويل	٤,٦٪	٤,٩٪	٣,٣٪	٠,٣	(١,٥)	(١,٢)
العائد الإجمالي	٢,٥٪	٢,٠٪	٣,٣٪	(٠,٥)	١,٣	٠,٨
بيع المحفظة (مليون ريال سعودي)	-	-	٥٠	لا ينطبق	لا ينطبق	٥٠

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

الربح التشغيلي

يتكون الربح التشغيلي للشركة بشكل رئيسي من الدخل من عقود تمويل الإيجار، أتعاب خدمات، وإيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم. يأتي تدفق إيرادات الشركة بشكل أساسي من إنشاء قروض الإجارة، حيث يتم الحصول على رأس المال والقروض لتمويل عملية شراء المنازل والأراضي السكنية والشقق لعملاء التجزئة. في ٢٠١٤، قامت الشركة ببيع محفظة مع البنك العربي الوطني واستخدمت العائدات لتسوية القروض القائمة. تنشئ الشركة مبيعات للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، ويتم بيع المحفظة بعد ٦ إلى ٨ أشهر مع الاحتفاظ بأتعاب الخدمة. يتمحور تركيز الشركة في نوع صاحب العمل طوال الفترة التاريخية بشكل أساسي على خطة دخل التقاعد المتوقعة، والمتقاعدين وموظفين الحكومة حيث أنها أقل. لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن قائمة معتمدة وغير معتمدة من أصحاب العمل يتم تحديدها من خلال تصنيف وتاريخ أصحاب العمل، والتي لها تأثير على تقييم المخاطر الذي يتم إجراؤه عند معالجة طلبات القروض. يتمحور تركيز الشركة للربح التشغيلي حسب نوع العقار بشكل أساسي من الفلل والشقق في السنة المالية ٢٠٢٠م، تماشيا مع طلب السوق في المملكة العربية السعودية.

دخل من عقود تمويل تأجيري

انخفض الدخل من عقود التمويل التأجيري بنسبة ١,٢٪ من ٣٠٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٩٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة الانخفاض في متوسط معدل النسبة السنوية بمعدل ٠,٢ نقطة مئوية بسبب تخفيض الأسعار بهدف تنمية المحفظة في ظل المنافسة المتزايدة في سوق المملكة العربية السعودية، وقابل أيضا هذا انخفاضا في صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي للقروض التي نشأت في السنة المالية ٢٠١٨م والفترة السابقة، مما أدى إلى انخفاض الدخل من عقود التمويل التأجيري بمقدار ٣٦,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة المالية ٢٠١٨م – ٢٠١٩م. تم تعويض ذلك جزئيا من خلال الدخل من عقود التمويل التأجيري من التأسيسات الجديدة في السنة المالية ٢٠١٩م (+٣٠,٦ مليون ريال سعودي).

انخفض الدخل من عقود التمويل التأجيري بنسبة ٢,٨٪ ليصل إلى ٢٩٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض متوسط معدل النسبة السنوية بمعدل ٠,٢ نقطة مئوية نتيجة الانخفاض في معدلات سايبور بمعدل ١,٥ نقطة مئوية خلال الفترة ذاتها. بالإضافة إلى ذلك، انخفض دخل التمويل من القروض الصادرة في عام ٢٠١٩ والفترات السابقة (-٣٢,٦ مليون ريال سعودي)، قابله جزئيًا ارتفاع في دخل التمويل من القروض الناشئة في السنة المالية ٢٠٢٠م (+٢٨,٤ مليون ريال سعودي).

أتعاب خدمات، صافي

انخفضت أتعاب الخدمات بنسبة ١٣,٥٪ من ١٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى التسويات المبكرة والسداد، مما أدى إلى انخفاض في محفظة التمويل خارج الميزانية العمومية.

مثلت أتعاب الخدمات بشكل أساسي في السنة المالية ٢٠١٩م بالربح من محفظة البنك العربي الوطني بالإضافة إلى أتعاب خدمة شهر واحد لبيع محفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في ديسمبر ٢٠٢٠ والتي بلغت ٥٠ مليون ريال سعودي. انخفضت أتعاب الخدمات بنسبة ١٦,٩٪ وبلغت ٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م مدفوعة بالتسويات المبكرة والسداد من قبل العملاء، مما أدى إلى انخفاض في حجم المحفظة خارج الميزانية العمومية.

إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

ارتفعت إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم بنسبة ٣٦,٩٪ من ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مدفوعة بزيادة عدد المتقدمين، بما يتماشى مع جهود الشركة لتوسيع محفظتها.

ارتفعت إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم بنسبة ٣١,٤٪ وبلغت ٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الزيادة في عدد المتقدمين، بما يتماشى مع جهود الشركة لتوسيع محفظتها.

يتم إطفاء إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم على أساس شهري على مدى عمر القرض، وعلى هذا النحو من المرجح أن تستمر في الزيادة من خلال عمليات إنشاء العقود الجديدة كل عام.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ٢٣٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتتعلق بدخل ودائع المرابحة من بنك الخليج الدولي مقابل وديعة قصيرة الأجل.

بلغت الإيرادات الأخرى ٦٥٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وتتعلق بشكل أساسي بالرسوم المقدمة من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري واسترداد الديون المعدومة من عميل قديم.

رسوم تمويل

مثلت رسوم التمويل بالأرباح المدفوعة على تسهيلات تمويل التورق، والتي تم استخدامها بشكل أساسي لإنشاء القروض. على الرغم من أن الإدارة قادرة على استخدام هذه الأموال لمتطلبات رأس المال العامل الأخرى.

ارتفعت رسوم التمويل بنسبة ٤,٢٪ من ١٣١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الزيادة الطفيفة في معدلات سايبور في ذلك الوقت.

انخفضت رسوم التمويل بنسبة ٣٢,١٪ لتصل إلى ٩٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى الانخفاض الكبير في معدلات سايبور، بدءًا من الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى ذلك، انخفضت رسوم التمويل أيضًا بسبب تأجيل أقساط القرض التي كانت مستحقة خلال الفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠ إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠، والتي تم خلالها أيضًا تأجيل الفائدة. كان هذا

نتيجة لبرنامج تمويل القطاع الخاص التابع للبنك المركزي السعودي لتقديم الدعم لقطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة بسبب جائحة كوفيد-١٩.

مصروفات عمومية وإدارية

ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية بنسبة ٤١,٨٪من ٥٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة عدد الموظفين (+٢٤ موظف).

ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية بنسبة ٦٦,٣٪ لتصل إلى ٩٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لتأثير العام الكامل للموظفين المعينين حديثا في السنة المالية ٢٠١٩م، بالإضافة إلى زيادة في إجمالي عدد الموظفين (+١٣ موظف).

قامت الشركة بتوظيف موظفين جدد في أقسامها المختلفة نتيجة الاستعدادات لاستراتيجية النمو الخاصة بها، والتي تضمنت زيادة في أهداف الإنشاءات، والتوسع في المنتجات الأخرى، وتحسين عمليات الدعم (بشكل أساسي مركز الاتصال، والامتثال، والتحصيل، والأمن السيبراني).

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

انخفض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بنسبة ٦٥,١٪ من ٣٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع معدلات التأخر في السداد وتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لأول مرة في السنة المالية ٢٠١٨م. قامت الشركة بجهود إضافية لتسريع عملية التحصيل بدءًا من السنة المالية ٢٠١٩م من خلال تعيين موظفين إضافيين في فريق التحصيل وتعزيز حوافز التحصيل، مما أدى إلى انخفاض المخصصات في السنة المالية ٢٠١٩م.

انخفض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بنسبة ٣٣,٢٪ ليصل إلى ٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى خلفية الفوائد المستمرة التي تحققت من خلال الجهود الإضافية للتحصيل، والتحسينات في الكفاءات التشغيلية.

مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق بشكل أساسي من مصروفات إنشاءات العقود وأتعاب التقييم وعمولة مبيعات وتحويل ملكية. انخفضت مصروفات البيع والتسويق بنسبة ٥٠,٦٪ من ٢٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض رسوم تأمين المحفظة (-١٣,٧ مليون ريال سعودي) نتيجة لإعادة تصنيف الحساب إلى مصروفات عمومية وإدارية اعتبارًا من السنة المالية ٢٠١٩م.

انخفضت مصروفات البيع والتسويق بنسبة ٧,٧٪ لتصل إلى١١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض مصاريف التسويق (-٢,٤ مليون ريال سعودي) تماشيا مع قرار الشركة بتقليل النفقات بسبب جائحة كوفيد-١٩ والذي سهلته تعليمات البنك السعودي المركزي بالامتناع عن الأنشطة التسويقية لمدة ٣ أشهر خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

إجمالي الزكاة وضريبة الدخل

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وضريبة الدخل للسنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٩ وتلقت التقييم النهائي حتى ٢٠١٨. انخفض إجمالي الزكاة وضريبة الدخل بنسبة ٣١,٣٪ من ٣٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى الانخفاض في الزكاة للسنوات السابقة (-١٢,٦ مليون ريال سعودي).

انخفض إجمالي الزكاة وضريبة الدخل بنسبة ٤٨,٢٪ ليصل إلى ١٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض في الزكاة للسنوات السابقة (-١٢,٨ مليون ريال سعودي) نتيجة إلى قبول الشركة تسوية أخرى في يونيو ٢٠١٩ لتصفية جميع التقييمات المستحقة للسنوات المالية من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٣م وتم دفعها لهيئة الزكاة والدخل.

صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل

ارتفع صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل من ٤٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م. استمر صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل بالارتفاع إلى ٨٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى مدفوعات الزكاة للسنوات السابقة (٢٥,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م و١٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م). إضافة إلى ذلك، استفادت الشركة من انخفاض متوسط تكلفة التمويل (-٤٤,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة المالية ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م) مما أدى إلى زيادة صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل بقيمة ٣٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

رسوم تمويل

جدول ٦-٦: الحركة خلال السنة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م - ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
الرصيد كما في بداية السنة	٢,٨٢٤,٢٣٨	٢,٨٢٤,٢٣٨	٢,٨٠١,٩٢٣	٪٠,٠	(٪٠,٨)	(٪٠,٤)
القروض خلال السنة	٢٧٥,٠٠٠	٣٥٧,٦٧٨	٢٢٤,٣٢٢	٪٣٠,١	(٪٣٧,٣)	(٪٩,٧)
المسدد خلال السنة	(٢٨٢,٦٧٢)	(٣٨٠,٣٢٤)	(٢١٢,٣٧٠)	٪٣٤,٥	(٪٤٤,٢)	(٪١٣,٣)
رسوم تمويل مستحقة خلال السنة	١٣١,٧٠٠	١٣٧,٢٠١	٩٣,١٦٨	٪٤,٢	(٪٣٢,١)	(٪١٥,٩)
المسدد من رسوم التمويل خلال السنة	(١٢٧,٨٩٠)	(١٣٦,٨٧٠)	(٨٧,١٥٩)	٪٧,٠	(٪٣٦,٣)	(٪١٧,٤)
الرصيد كما في نهاية السنة	**٢,٨٢٤,٢٣٨**	**٢,٨٠١,٩٢٣**	**٢,٨١٩,٨٨٤**	(٪٠,٨)	٪٠,٦	(٪٠,١)

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٧: رسوم التمويل المتعلقة بالتسهيلات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م - ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
البنك العربي الوطني	١٠٩,٨٩٩	١٠٣,٢٤١	٦٢,١٦٠	(٪٦,١)	(٪٣٩,٨)	(٪٢٤,٨)
بنك الخليج الدولي	١٢,٦٧٥	٢٠,٧٦٢	١٣,٩٣٢	٪٦٣,٨	(٪٣٢,٩)	٪٤,٨
مؤسسة التمويل الدولية	٩,١٢٦	١٠,٠٥٩	٦,٣١٧	٪١٠,٢	(٪٣٧,٢)	(٪١٦,٨)
البنك الأهلي التجاري	-	٣,١٣٨	٩,٧٦١	لا ينطبق	٪٢١١,١	لا ينطبق
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	-	-	٩٩٨	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م - ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
الإجمالي	١٣١,٧٠٠	١٣٧,٢٠٠	٩٣,١٦٨	٪٤,٢	(٪٣٢,١)	(٪١٥,٩)
متوسط تكلفة التمويل	٪٤,٦	٪٤,٩	٪٣,٣	٠,٣	(١,٦)	(١,٣)

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

من المقرر سداد تسهيلات التورق التمويلية على النحو التالي:

جدول ٦-٨: جدول سداد تسهيلات التمويل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

السنوات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
٢٠١٩	٦٥١,١٥٦	-	-
٢٠٢٠	٣٧٨,٦٨٥	٤٢٩,٤٢٤	-
٢٠٢١	٧٦٥,٣١٣	٨٠٨,٢٤٤	١,١٠٥,٢٢٧
٢٠٢٢	٨٢٤,٩٥٩	٥١٧,٣١٣	٥١٤,٥٢٥
٢٠٢٣	١٥٧,٢٥٠	٧٦٠,٨٠٤	٧٩٦,٩٠٠
٢٠٢٤	٣١,٢٥٠	٥٣,٤٢٩	٦٠,٣٦١
٢٠٢٥	١٥,٦٢٥	٣٧,٨٠٤	٦٥,٥٥٦
٢٠٢٦ - ٢٠٣٤	-	١٩٤,٩٠٥	٢٧٧,٣١٦
الإجمالي	**٢,٨٢٤,٢٣٨**	**٢,٨٠١,٩٢٣**	**٢,٨١٩,٨٨٤**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

ارتفعت رسوم التمويل بنسبة ٤,٢٪ من ١٣١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى زيادة تكلفة التمويل من ٤,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٩م وتعزى هذه الزيادة في تكلفة التمويل بشكل رئيسي إلى ترحيل القروض غير المسددة، والتي يقام تجديدها بسعر سايبور في ذلك الوقت. تتماشى هذه الممارسة مع الاتفاقيات وأدت إلى ترحيل القروض بمعدلات سايبور أعلى.

انخفضت رسوم التمويل بنسبة ٣٢,١٪ لتصل إلى ٩٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الانخفاض الحاد في معدلات سايبور في السنة المالية ٢٠٢٠م، والتي تأثرت أيضًا بجائحة كوفيد-١٩. استفادت الشركة من انخفاض أسعار سايبور والتي أدت إلى الانخفاض في تكلفة التمويل، مما أدى بدوره إلى تحسين ربحيتها.

أصدر البنك المركزي السعودي توجيهًا جديدًا في عام ٢٠١٨م ينص على أن مجموع قيم التعرض للبنك لفرد أو مؤسسة فردية أو شراكة يجب ألا يزيد عن ٥٪ من قاعدة رأس المال المؤهلة المتاحة للبنوك في جميع الأوقات نظرا لأن البنك العربي الوطني لديه بالفعل تسهيلات كبيرة نسبيًا مقترنة برصيد كبير مستحق، فقد تحولت إستراتيجية التمويل الخاصة بالشركة نحو مقرضين آخرين وبهذا، سعت الشركة إلى تنويع تسهيلاتها التمويلية وتقليل الاعتماد على البنك العربي الوطني.

مصروفات عمومية وإدارية

جدول ٦-٩: المصروفات العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م - ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٣٦,٣٧٧	٤٠,٣٦١	٤٩,٤٧٤	٪١١,٠	٪٢٢,٦	٪١٦,٦
رسوم تأمين محفظة	-	١٣,٢٤٣	١٥,١٩٤	لا ينطبق	٪١٤,٧	لا ينطبق
استهلاك وإطفاء	٢,٧٧٨	٥,٣٢٧	٥,٢٠١	٪٩١,٧	(٪٢,٤)	٪٣٦,٨
خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى	-	-	٤,٨٥٧	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
أتعاب استشارات	٣,٢٠٤	٢,٨٣٤	٤,٦٢٠	(٪١١,٥)	٪٦٣,٠	٪٢٠,١
رسوم دعم برامج	١,١٣٨	١,٦٣٢	٢,٨٥٥	٪٤٣,٤	٪٧٤,٩	٪٥٨,٤
عمولة تحصيل	-	٢,٢٧٨	٢,٥٠١	لا ينطبق	٪٩,٨	لا ينطبق
مصروفات ضريبة القيمة المضافة	٤٦١	٤٢٦	٢,١٣٤	(٪٧,٦)	٪٤٠١,٢	٪١١٥,٢
مخصص مطالبة قانونية	-	٤٧٦	١,٧١٨	لا ينطبق	٪٢٦١,٢	لا ينطبق
مصروفات اتصالات	٧٨١	٦٩٣	٩٢٠	(٪١١,٢)	٪٣٢,٨	٪٨,٦
إصلاح وصيانة	٤٠٣	٣٤٤	٦١٦	(٪١٤,٦)	٪٧٩,٣	٪٢٣,٧
رسوم بنكية	٤٨٤	٥٩٠	٤٧١	٪٢١,٩	(٪٢٠,٢)	(٪١,٤)
مصروفات سفر	٦٦٧	٧٦٩	٣٧٣	٪١٥,٣	(٪٥١,٥)	(٪٢٥,٣)
مصروفات توظيف	٣٥٢	٢٢٧	٢٤٨	(٪٣٥,٤)	٪٨,٩	(٪١٦,١)
قرطاسية ومطبوعات	١٧٩	١٣٦	١٦٤	(٪٢٤,٠)	٪٢٠,٢	(٪٤,٤)
ضريبة استقطاع	٥٩	٢٩	١١	(٪٥١,٣)	(٪٦٠,٤)	(٪٥٦,١)
إيجار	٢,٧٥٤	-	-	(٪١٠٠,٠)	لا ينطبق	(٪١٠٠,٠)
أخرى	١,٠٥٦	٢,٤٩٨	٢,٣٣١	٪١٣٦,٥	(٪٦,٧)	٪٤٨,٥
الإجمالي	**٥٠,٦٩٢**	**٧١,٨٦٣**	**٩٣,٦٨٨**	**٪٤١,٨**	**٪٣٠,٤**	**٪٣٥,٩**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-١٠: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

مؤشرات الأداء الرئيسية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م
	مؤشرات الأداء الرئيسية			التغيير		
عدد الموظفين	١٢٧	١٥١	١٦٤	٢٤	١٣	٣٧
متوسط الراتب الشهري لكل موظف	١٦,٤٨٩	١٤,٦٩٦	١٥,٩٢٢	(١٠,٩٪)	٨,٣٪	(١,٧٪)
الموظفين السعوديين كنسبة مئوية من إجمالي عدد الموظفين	٧٧,٢٪	٨٠,٨٪	٨٦,٠٪	٣,٦	٥,٢	٨,٨
	كنسبة مئوية من الإيرادات			نقطة مئوية		
رواتب موظفين ومزايا أخرى	١١,٥٪	١٣,٠٪	١٦,٣٪	١,٤	٣,٣	(٤,٨)
رسوم تأمين محفظة	٠,٠٪	٤,٣٪	٥,٠٪	٤,٣	٠,٨	(٥,٠)
الاستهلاك والإطفاء	٠,٩٪	١,٧٪	١,٧٪	٠,٨	٠,٠	(٠,٨)
خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى	٠,٠٪	٠,٠٪	١,٦٪	-	١,٦	(١,٦)
أتعاب استشارات	١,٠٪	٠,٩٪	١,٥٪	(٠,١)	٠,٦	(٠,٥)
رسوم دعم برامج	٠,٤٪	٠,٥٪	٠,٩٪	٠,٢	٠,٤	(٠,٦)
عمولة تحصيل	٠,٠٪	٠,٧٪	٠,٨٪	٠,٧	٠,١	(٠,٨)
مصاريف ضريبة القيمة المضافة	٠,١٪	٠,١٪	٠,٧٪	(٠,٠)	٠,٦	(٠,٦)
حكم ضد الدعوى القانونية	٠,٠٪	٠,٢٪	٠,٦٪	٠,٢	٠,٤	(٠,٦)
أخرى	٢,١٪	١,٧٪	١,٧٪	(٠,٤)	-	٠,٤
الإجمالي	١٦,١٪	٢٣,١٪	٣٠,٩٪	٧,٠	٧,٨	(١٤,٨)

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

رواتب موظفين ومزايا أخرى

تتكون رواتب الموظفين والمزايا الأخرى بشكل أساسي من الرواتب الأساسية، التأمين الطبي للموظفين، العلاوات والتأمينات الاجتماعية ومصروفات أخرى. ارتفعت رواتب الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ١١,٠٪ من ٣٦,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة للزيادة في الرواتب (+١,٥ مليون ريال سعودي) والمصاريف الطبية (+١,٠ مليون ريال سعودي) تماشياً مع الزيادة في عدد الموظفين (+٢٤ موظف). الجدير بالذكر أن الانخفاض في متوسط الراتب الشهري لكل موظف بنسبة ١٠,٩٪ من ١٦,٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٤,٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م كان نتيجة تأثير توقيت تعيين الموظفين خلال الفترة.

ارتفعت رواتب الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ٢٢,٦٪ لتصل إلى ٤٩,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لزيادة الرواتب (+٤,٧ مليون ريال سعودي) وذلك نتيجة مرور سنة على تاريخ تعيين الموظفين الجدد في السنة المالية ٢٠١٩م بالإضافة للزيادة في عدد الموظفين (+١٣ موظف) في السنة المالية ٢٠٢٠م، ويعزى الارتفاع أيضا إلى زيادة في العلاوات (+١,٥ مليون ريال سعودي) تماشيا مع تحسن أداء الشركة، بالإضافة إلى زيادة المصاريف الطبية (+١,١ مليون ريال سعودي) بسبب الزيادة في عدد الموظفين.

رسوم تأمين محفظة

تمثل رسوم تأمين المحفظة التأمين على الحياة (من شركة ميدغلف للتأمين) على المبلغ المعلق لكل قرض على حدة، التغطية تشمل تأمين حياة العميل أو إعاقته. بلغت رسوم تأمين المحفظة ١٣,٢مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وذلك بسبب إعادة تصنيف الحساب من المصاريف البيعية والتسويقية إلى المصاريف العمومية والإدارية بعد مشاورة المدقق الحسابي الخارجي.

ارتفعت رسوم تأمين المحفظة بنسبة ١٤,٧٪ من ١٣,٢مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيا مع الزيادة في نسبة العملاء الأكبر سنا في محفظة الشركة الذي نتج عنه زيادة في تكلفة التأمين (+١,٩ مليون ريال سعودي).

استهلاك وإطفاء

تتعلق مصاريف الاستهلاك والإطفاء بشكل أساسي بالمنشآت والمعدات، بالإضافة إلى الإطفاء على موجودات حق الاستخدام حسب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦(IFRS 16) . ارتفع الاستهلاك والإطفاء بنسبة ٩١,٧٪ من ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ (IFRS 16) بداية سنة ٢٠١٩م.

انخفض الاستهلاك والإطفاء بنسبة ٢,٤٪ ليصل إلى ٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الانخفاض في إطفاء الأصول غير الملموسة تماشيا مع تقادم الأصول.

خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى

تتعلق خسارة الانخفاض في قيمة العقارات الأخرى بانخفاض قيمة الممتلكات التي تتم حيازتها في الغالب من خلال المحاكم، وبالاتفاق المتبادل مع العميل. يتم رفع القضايا القانونية وبالتالي قد يتأخر استرداد الممتلكات. تهدف الشركة إلى إعادة تمويل العقارات بعد استعادتها وتقييم القيمة السوقية لها. بلغت خسارة الانخفاض في قيمة العقارات الأخرى ٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وذلك بسبب انخفاض القيمة السوقية للعقارات في سنة ٢٠٢٠م.

أتعاب استشارات

تتمثل أتعاب الاستشارات من رسوم أتعاب الاستشاريين القانونيين والإداريين، رسوم أتعاب استشاريين مجلس الشريعة، رسوم أتعاب استشاريين الأمن السيبراني ورسوم التدقيق.

انخفضت أتعاب الاستشارات بنسبة ١١,٥٪ من ٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى الانخفاض في رسوم أتعاب الاستشاريين القانونيين والإداريين (-٥٠٥ ألف ريال سعودي) متماشيا مع انخفاض الإجراءات القانونية.

ارتفعت أتعاب الاستشارات بنسبة ٦٣,٠٪ لتصل إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى الارتفاع في رسوم أتعاب الاستشاريين القانونيين والإداريين. خسرت الشركة ٤ قضايا في المحكمة في السنة المالية ٢٠٢٠م مما أدى إلى تسوية بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى ارتفاع في رسوم أتعاب استشاريين الأمن السيبراني وذلك تماشيا مع إرشادات الأمن السيبراني التي أصدرها البنك المركزي السعودي.

رسوم دعم برامج

تتمثل رسوم دعم البرامج من الاتفاقات السنوية مع شركات دعم البرامج والتراخيص. ارتفعت رسوم دعم البرامج بنسبة ٤٣,٤٪ من ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١,٦مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيا مع المتطلبات الإضافية للأمن السيبراني والرقمنة.

ارتفعت رسوم دعم البرامج بنسبة ٧٤,٩٪ لتصل إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيا مع تحديثات البنك المركزي السعودي على متطلبات الأمن السيبراني والالتزام.

عمولة تحصيل

تمثل عمولة التحصيل المبالغ التي يتم صرفها لقسم التحصيل بناء على مستوى التحصيل في السنة. وجاء ذلك لتحفيز وزيادة التحصيل النقدي وتحسين مستوى القروض المتأخرة. تمثل عمولات التحصيل الجزء الأكبر من مرتبات قسم التحصيل بالإضافة إلى الرواتب الشهرية الأساسية.

لم تسجل الشركة أي تكاليف لعمولة التحصيل في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة لتسجيل المبلغ في مصروفات البيع والتسويق كجزء من عمولة المبيعات وتحويل الملكية، وتم إعادة تصنيفها في السنة المالية ٢٠١٩م فصاعدا من قبل المدقق الحسابي الخارجي.

ارتفعت عمولة التحصيل بنسبة ٩,٨٪ من ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى نمو محفظة الشركة مما أدى إلى زيادة في التحصيل، بالإضافة إلى زيادة تركيز الشركة على التحصيل.

مصروفات ضريبة القيمة المضافة

استقرت مصروفات ضريبة القيمة المضافة نسبيا بمتوسط ٤٣٣ ألف ريال سعودي خلال العامين ٢٠١٨م و٢٠١٩م.

ارتفعت مصروفات ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٤٠١,٢٪ من ٤٦١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ١٩٢٠م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة ٢٠٢٠م بسبب التغييرات على ضريبة القيمة المضافة غير المعفاة، بالإضافة إلى قرار تبديل ضريبة القيمة المضافة (١٥٪) بضريبة التصرفات العقارية (٥٪) في شهر أكتوبر من السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث أنه لا يمكن الحصول على استرداد كامل للمبالغ المالية المدفوعة على ضريبة التصرفات العقارية.

مخصص مطالبة قانونية

يتعلق مخصص مطالبة قانونية بالفرق بين القيمة السوقية والقيمة الدفترية للعقارات التي لا تزال قيد الإجراءات القانونية. يحتسب المخصص على تقدير إمكانية تحصيل استثمار عقد الإيجار التمويلي وليس مدفوعا بالتغييرات في قيمة العقار. يتم إجراء إعادة التقييم من حين لآخر على العقارات الخاضعة للإجراءات القانونية،

ارتفع مخصص مطالبة قانونية بنسبة ٢٦١,٢٪ من ٤٧٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م بسبب الزيادة في الدعوات القضائية.

مصروفات اتصالات

تتكون مصروفات الاتصالات بشكل أساسي من مصاريف الهاتف والإنترنت. انخفضت مصروفات الاتصالات بنسبة ١١,٢٪ من ٧٨١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٩٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت مصروفات الاتصالات بنسبة ٣٢,٨٪ لتصل إلى٩٢٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية جائحة كوفيد-١٩ الحالية.

إصلاح وصيانة

تتعلق مصاريف الإصلاح والصيانة بشكل رئيسي من مصاريف الإصلاحات المتعلقة بالمباني والمكاتب. انخفضت تكاليف الإصلاح والصيانة بنسبة ١٤,٦٪ من ٤٠٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٤٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وارتفعت بنسبة ٧٩,٣٪ لتصل إلى ٦١٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيا مع احتياجات الشركة.

رسوم بنكية

تشمل الرسوم البنكية العمولات ورسوم التحويل والرسوم المتعلقة بنظام سداد. ارتفعت الرسوم البنكية بنسبة ٢١,٩٪ من ٤٨٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٩٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيا مع الارتفاع في عدد المبالغ المسددة عبر نظام سداد.

انخفضت الرسوم البنكية بنسبة ٢٠,٠٪ لتصل إلى٤٧١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة إيقاف الشركة ماكينة صرافة آلية في المكتب الرئيسي بسبب فيروس كوفيد-١٩.

مصروفات سفر

تشمل مصروفات السفر تكاليف الإقامة وتذاكر الطيران. ارتفعت مصروفات السفر بنسبة ١٥,٣٪ من ٦٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧٦٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيا مع احتياجات الشركة، وانخفضت مصروفات السفر بنسبة ٥١,١٪ لتصل إلى ٣٧٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية جائحة كوفيد-١٩ الحالية.

مصروفات توظيف

تشمل مصاريف التوظيف المصاريف المدفوعة لشركات التوظيف. انخفضت مصروفات التوظيف بنسبة ٣٥,٤٪ من ٣٥٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٢٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض اعتماد الشركة على شركات التوظيف. ارتفعت مصروفات التوظيف بنسبة ٨,٩٪ لتصل إلى ٢٤٨ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيا مع زيادة عدد الموظفين.

قرطاسية ومطبوعات

انخفضت القرطاسية والمطبوعات بنسبة ٢٤,٠٪ من ١٧٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٦ ألف في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيا مع احتياجات الشركة. ارتفعت القرطاسية والمطبوعات بنسبة ٢٠,٢٪ لتصل إلى ١٦٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيا مع احتياجات الشركة.

ضريبة استقطاع

انخفضت ضريبة الاستقطاع بنسبة ٥١,٣٪ من ٥٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م واستمرت بالانخفاض في السنة المالية ٢٠٢٠م بنسبة ٦٠,٤٪ لتصل إلى ١١ ألف ريال سعودي.

أخرى

تتكون المصاريف الأخرى بشكل رئيسي من مصاريف التدريب والشحن والاشتراكات. ارتفعت التكاليف الأخرى بنسبة ١٣٦,٥٪ من ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع مصاريف التدريب والمصاريف الأخرى.

انخفضت التكاليف الأخرى بنسبة ٦,٧٪ لتصل إلى٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض مصاريف الرسوم والاشتراكات.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

جدول ٦-١١: يبين الجدول التالي تقادم الاستثمارات في عقود الإيجار للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
الحالي	٢,٧٥٤,٧٦٤	٢,٩٦١,٤٦٢	٢,٧٦٧,٢٥٧
١ - ٣٠ يوم	٨٦١,٦٩٩	٧٦٠,٤٩٠	٩٤٢,٦٩١

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
٣١ – ٦٠ يوم	٤٠٨,٥٨١	٢٩٥,٤٠٨	٢٩٦,٧٩٨
٦١ – ٩٠ يوم	٢٢,٨٩٦	٨٩,١٦٤	٦٠,٠٦٦
٩١ – ١٨٠ يوم	٣٦,٢٢٦	٣١,٢٨٦	١٨,٤٣٦
١٨٠ + يوم	١٠٦,١٥٩	١٠٠,٦٠٧	١١٣,٨٩٠
الإجمالي	**٤,١٩٠,٣٢٥**	**٤,٢٣٨,٤١٧**	**٤,١٩٩,١٣٨**
كنسبة مئوية من الإجمالي			
الحالي	٪٦٥,٧	٪٦٩,٩	٪٦٥,٩
١ – ٣٠ يوم	٪٢٠,٦	٪١٧,٩	٪٢٢,٥
٣١ – ٦٠ يوم	٪٩,٨	٪٧,٠	٪٧,١
٦١ – ٩٠ يوم	٪٠,٦	٪٢,١	٪١,٤
٩١ – ١٨٠ يوم	٪٠,٩	٪٠,٧	٪٠,٤
١٨٠ + يوم	٪٢,٥	٪٢,٤	٪٢,٧

المصدر: معلومات الإدارة

انخفضت الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي التي تجاوز موعد استحقاقها أكثر من ٣١ يوما من ١٤,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٩م واستمرت بالانخفاض إلى ١٢,٤٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة تركيز الشركة على التحصيل والذي نتج عنه أيضًا انخفاض في مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة.

مصروفات البيع والتسويق

جدول ٦-١٢: مصروفات البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م – ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م – ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م – ٢٠٢٠م
مصروفات إنشاء عقود	٣,٧٤٦	٤,١٢٨	٣,٩٧٦	٪١٠,٢	(٪٣,٧)	٪٣,٠
أتعاب التقييم	١,٩٩٠	٢,٢٨٢	٢,٦٦٨	٪١٤,٧	٪١٦,٩	٪١٥,٨
عمولة مبيعات وتحويل الملكية	٢,٧٩٣	٢,٠٩٨	٢,٦٣٥	(٪٢٤,٩)	٪٢٥,٦	(٪٢,٩)
مصروفات التسويق	٢,٥٦٥	٣,٦٢٧	١,٢٥٠	٪٤١,٤	(٪٦٥,٥)	(٪٣٠,٢)

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م- ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م- ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م
مصروفات تأمين	١٣,٧٢٦	-	-	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
أخرى	٢٠٤	٢٢١	٨٨١	٨,٧٪	٢٩٨,٠٪	١٠٨,٠٪
الإجمالي	٢٥,٠٢٣	١٢,٣٥٦	١١,٤١٠	(٥٠,٦٪)	(٧,٧٪)	(٣٢,٥٪)

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-١٣: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

كنسبة مئوية من الإيرادات	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)	التغيير السنوي ٢٠١٨م - ٢٠١٩م	التغيير السنوي ٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
مصروفات إنشاء عقود	١,٢٪	١,٣٪	١,٣٪	٠,١	(٠,٠)	(٠,١)
أتعاب التقييم	٠,٦٪	٠,٧٪	٠,٩٪	٠,١	٠,١	(٠,٢)
عمولة مبيعات وتحويل ملكية	٠,٩٪	٠,٧٪	٠,٩٪	(٠,٢)	٠,٢	٠,٠
مصروفات تسويق	٠,٨٪	١,٢٪	٠,٤٪	٠,٤	(٠,٨)	٠,٤
مصروفات تأمين	٤,٤٪	٠,٠٪	٠,٠٪	(٤,٤)	-	٤,٤
أخرى	٠,١٪	٠,١٪	٠,٣٪	٠,٠	٠,٢	(٠,٢)
الإجمالي	٧,٩٪	٤,٠٪	٣,٨٪	(٤,٠)	(٠,٢)	٤,٢

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مصروفات إنشاء عقود

تتعلق مصروفات إنشاء عقود بالعمولة والمصروفات المدفوعة للبنك العربي الوطني كجزء من اتفاقية تقاسم أرباح الشركة فيما يتعلق بمحفظة الشركة خارج الميزانية العمومية مع البنك العربي الوطني. ارتفعت مصروفات إنشاء عقود بنسبة ١٠,٢٪ من ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة السداد المبكر من قبل العملاء.

انخفضت مصروفات إنشاء عقود بنسبة ٣,٧٪ من ٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩ م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الانخفاض في المحفظة خارج الميزانية العمومية.

أتعاب التقييم

تتعلق أتعاب التقييم بالرسوم المتعلقة بتقييم العقارات، والتي يتم إجراؤها كجزء من طلبات الحصول على القروض، وبشكل دوري على أساس الحاجة. ارتفعت رسوم التقييم بنسبة ١٤,٧٪ من ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، واستمرت أتعاب التقييم بالارتفاع بنسبة ١٦,٩٪ لتصل إلى٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، ويعزى ذلك إلى الزيادة في عدد طلبات القروض، إلى جانب التقييم الإضافي للعقارات الأخرى.

عمولة مبيعات وتحويل ملكية

تتعلق عمولة المبيعات وتحويل الملكية بالعمولة المدفوعة على إنشاءات العقود من موظفي المبيعات. انخفضت عمولة تحصيل المبيعات والملكية بنسبة ٢٤,٩٪ من ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة إعادة تصنيف عمولات التحصيل إلى المصروفات العمومية والإدارية. ارتفعت عمولة المبيعات وتحويل الملكية بنسبة ٢٥,٦٪ لتصل إلى٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشياً مع النمو في العمليات التجارية من خلال زيادة عدد القروض.

مصروفات تسويق

تمثل مصروفات التسويق المصاريف المتعلقة بالتسويق والإعلان مثل الاتفاقيات الموقعة مع وكالات التسويق ومصاريف تخص التسويق عبر وسائل التواصل الاجتماعي. ارتفعت نفقات التسويق بنسبة ٤١,٤٪ من ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعود ذلك إلى تعيين متخصص تسويق جديد للتركيز على زيادة تواجد الشركة على منصات التواصل الاجتماعي.

انخفضت نفقات التسويق بنسبة ٦٥,٥٪ لتصل إلى١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشياً مع قرار الشركة بخفض نفقات التسويق نتيجة جائحة كوفيد -١٩، كما كان ذلك مقرونا بتعليق الأنشطة التسويقية لمدة ٣ أشهر بناءً على توجيهات من البنك المركزي السعودي.

مصروفات التأمين

بلغت مصروفات التأمين ١٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتم إعادة تصنيفها في السنة المالية ٢٠١٩م إلى المصروفات العمومية والإدارية بناءً على طلب المدقق الحسابي الخارجي

أخرى

تتألف التكاليف الأخرى من العديد من العناصر المتعلقة بالمبيعات لعملية الموافقة الائتمانية. ارتفعت التكاليف الأخرى بنسبة ٨,٧٪ من ٢٠٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٢١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م. ارتفعت التكاليف الأخرى بنسبة ٢٩٨٪ لتصل إلى٨٨١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى طلب معلومات إضافية من سمة لأغراض داخلية. بالإضافة إلى ذلك، كانت الزيادة أيضًا نتيجة للمتطلبات التشغيلية المحدثة لتسجيل جميع الصفقات الجديدة مع «سجل»، والتي بلغت تكلفتها حوالي ٥٠٠ ريال سعودي لكل صفقة.

إجمالي الزكاة وضريبة الدخل

جدول ٦-١٤: الحركة في مخصص الشركة للزكاة وضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الرصيد في بداية السنة	٦,٦٥٦	٣٦,٤١٤	٢٧,٩٧٨
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٥,٩٨٧	٦,٩٤٦	٧,٩٧٠
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	٢٥,٣٦٧	١٢,٨٣٢	-
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٥,٠٦٠	٤,٧٨١	٤,٧٦٥
تسويات ضريبة الدخل	٩٤	-	-
المدفوع خلال السنة	(٦,٧٥٠)	(٣٢,٩٩٥)	(١٦,٠٦٨)
الرصيد في نهاية السنة	٣٦,٤١٤	٢٧,٩٧٨	٢٤,٦٤٥

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة هي ضريبة كما تحددها الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية على المساهمين السعوديين. تعود التحركات في مخصص الشركة للزكاة وضريبة الدخل بشكل رئيسي إلى اتفاقيات التسوية مع الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك لتسوية التقييمات القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات السابقة. قبلت الشركة اتفاقية تسوية في فبراير ٢٠١٩ لتسوية رصيد التقييم المستحق المتعلق بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٧ بالإضافة إلى دفع مبلغ الزكاة المستحق عن السنة المالية ٢٠١٨م. وافقت الشركة على دفع دفعة مقدمة بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي في مارس ٢٠١٩م، ويتم دفع الرصيد المتبقي على ٥ أقساط متساوية للمبالغ المستحقة في ديسمبر من كل عام، بدءًا من عام ٢٠١٩. بلغ الرصيد المتبقي الذي سيتم دفعه لهذه التسوية ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. بالإضافة إلى ذلك، قبلت الشركة تسوية أخرى في يونيو ٢٠١٩ لتسوية جميع التقييمات المستحقة للسنوات المالية من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٣م والتي بلغت ١٢,٨ مليون ريال سعودي وتم دفعها إلى الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك. بلغ مخصص الزكاة وضريبة الدخل ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وشمل ذلك بشكل أساسي مصروف الزكاة المحسوب على أساس قواعد الزكاة لشركات التمويل، والتعديلات الضريبية المتعلقة بالبنود غير القابلة للخصم، وأقساط الزكاة للتسويات مع الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك المتعلقة بالسنوات المالية ٢٠١٤م – ٢٠١٧م.

الموجودات الضريبية المؤجلة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

جدول ٦-١٥: يوضح الجدول التالي الموجودات الضريبة المؤجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الرصيد في بداية السنة	٢,٦١٣	٤,٠٦٩	٤,٥٦٤
الحركة خلال الفترة	١,٤٥٥	٤٩٥	٢٧٤
الرصيد في نهاية السنة	٤,٠٦٩	٤,٥٦٤	٤,٨٣٧

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تتكون الضريبة المؤجلة بشكل أساسي من التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي واستهلاك الممتلكات والمعدات.

٦-٢-٢ المركز المالي - قائمة المركز المالي

قائمة المركز المالي

جدول ٦-١٦: قائمة المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الموجودات			
نقد وما في حكمه	٧٩,٦٤٣	٥٤,٢٠٠	١٤٢,٣٢٨
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي	٣٧,٩٩٩	٦٤,٢٦٣	٦٧,٧٧١
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	٥,٩١١	٢,٣٩٣	٦,٧٧٤
مستحق من أطراف ذات علاقة	٨٩٧	٧٦٥	٦٣٣

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
استثمار	٨٩٣	٨٩٣	٨٩٣
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٤,١٩٠,٣٢٥	٤,٢٣٨,٤١٦	٤,١٩٩,١٣٩
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٩,٨١٠	٢٥,٧٩٢	٢٢,٠٢٨
عقارات أخرى	٢,٨٣٠	٦,٩٦٣	٨,٦٥٧
موجودات حق الاستخدام	-	٦,٣٠٩	٣,٨٠٦
ممتلكات ومعدات، صافي	٤,٠٦٥	٤,٧٦٨	٥,٢٧٢
موجودات ضريبية مؤجلة	٤,٠٦٩	٤,٥٦٤	٤,٨٣٧
موجودات غير ملموسة، صافي	٣,٥٦٢	٣,١٥٧	٢,٥٠٠
إجمالي الموجودات	**٤,٣٦٠,٠٠٥**	**٤,٤١٢,٤٨٣**	**٤,٤٦٤,٦٣٨**
المطلوبات			
ذمم دائنة	(٣٠,٩٣٨)	(٥٠,٥٩٣)	(٨,١٠٦)
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	(٦,٥٠٧)	(٩,٠٩٦)	(٩,٣٢٦)
دفعات إيجار مقدمة	(٧,٧٧٩)	(٧,٤٩٦)	(٤,٣٩٧)
التزامات عقود الإيجار	-	(٥,٩٣٠)	(٣,٨٤٢)
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	(٣٦,٤١٤)	(٢٧,٩٧٨)	(٢٤,٦٤٥)
تسهيلات تمويل تورق	(٢,٨٢٤,٢٣٨)	(٢,٨٠١,٩٢٣)	(٢,٨١٩,٨٨٤)
التزام مكافأة نهاية الخدمة	(٨,٥٩٠)	(٩,٣٧٧)	(٨,٣٧٢)
إجمالي المطلوبات	**(٢,٩١٤,٤٦٦)**	**(٢,٩١٢,٣٩٣)**	**(٢,٨٧٨,٥٧١)**
حقوق الملكية			
رأس المال	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٩٢,١٨٢	٩٧,٦٤٩	١٠٦,١٦٠
احتياطات أخرى	٤٠٧	٢٩٦	١,١٥٧
أرباح مبقاة	٣٥٢,٩٥٠	٤٠٢,١٤٥	٤٧٨,٧٤٩
إجمالي حقوق الملكية	**١,٤٤٥,٥٣٩**	**١,٥٠٠,٠٨٩**	**١,٥٨٦,٠٦٦**
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	**٤,٣٦٠,٠٠٥**	**٤,٤١٢,٤٨٢**	**٤,٤٦٤,٦٣٧**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-١٧: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

مؤشرات الأداء الرئيسية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية (الدفعة الأولى) (ألف ريال سعودي)	١١٥,٨٥٥	٩٦,٤٣٥	٨٠,٠٤٨
محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية (الدفعة الثانية) (ألف ريال سعودي)	١٨٢,٦٦١	١٥٨,٧٩١	١٣٤,٤٨٥
محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية (الدفعة الثالثة) (ألف ريال سعودي)	١٢٦,٢٠٣	١٠٩,٤٨٧	٩٢,٩٠٣
نسبة خدمة الدين	٪٤٩,٥	٪٥٠,٦	٪٥١,٥
القرض مقابل القيمة	٪٨٥,٣	٪٨٤,٩	٪٨٢,٦
الدين إلى حقوق الملكية*	١,٩	١,٩	١,٧
العائد على الأصول	٪٠,٩	٪١,٢	٪١,٩
العائد على حقوق الملكية	٪٢,٨	٪٣,٦	٪٥,٤

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

* يتمثل الهيكل التمويلي للشركة برأس المال المدفوع من الشركاء، بالإضافة إلى الاقتراض من البنوك المحلية ومثل معدل الدين إلى حقوق الملكية ١,٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م وانخفض إلى ١,٧ كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م.

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك. انخفض النقد وما في حكمه من ٧٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٥٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويرجع ذلك الانخفاض بشكل رئيسي إلى الزيادة في الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة بقيمة ٢٦,٣ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالزكاة وضريبة الدخل للسنوات السابقة، بالإضافة إلى الزيادة في الأنشطة التمويلية بقيمة ٢١,٩ مليون ريال سعودي، مدفوعا بالزيادة في مدفوعات التسهيلات التمويلية للتورق بقيمة ١٠١,٥ مليون ريال سعودي، قابلتها عمليات سحب إضافية بقيمة ٨٣,٠ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى سداد الجزء الرئيسي من التزامات الإيجار بقيمة ٣,٥ مليون ريال.

ارتفع النقد وما في حكمة إلى ١٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي (+٩٦,٩ مليون ريال سعودي)، وقد تأثر هذا أيضا من خلال البيع للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في نوفمبر ٢٠٢٠ بقيمة ٥٠,٢ مليون ريال سعودي.

مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

ارتفعت المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى من ٣٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٦٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة في ضريبة القيمة المضافة المدينة نتيجة للمبالغ المستحقة من وزارة الإسكان فيما يتعلق بدعم صندوق التنمية العقاري، وهو استرجاع ضريبة القيمة المضافة لأصحاب المنازل لأول مرة.

ارتفعت المصروفات المدفوعة مقدمًا والموجودات الأخرى إلى ٦٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الزيادة في مطالبات التأمين المستحقة نتيجة للزيادة في حالات الوفيات ويعود ذلك إلى أسباب طبيعية مع تقادم أعمار عملاء المحفظة.

دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

يمثل حساب الدفعات المقدمة إلى مالكي العقارات حساب مؤقت للشيكات الصادرة للعملاء، لعملاء العقارات قيد نقل سند الملكية. انخفضت الدفعات المقدمة إلى مالكي العقارات من ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع عدد الشيكات التي تمت تسويتها.

ارتفعت الدفعات المقدمة إلى مالكي العقارات إلى ٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بسبب زيادة في عدد الشيكات التي لم تتم تسويتها بعد بسبب استكمال الإجراءات الإدارية.

مستحق من أطراف ذات علاقة

يتعلق المستحق من أطراف ذات علاقة بالمبالغ المستحقة من البنك العربي الوطني المتعلقة بالمحفظة خارج الميزانية العمومية. انخفض المستحق من الأطراف ذات العلاقة من ٨٩٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧٦٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمر بالانخفاض إلى ٦٣٣ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تماشيا مع الانخفاض في المحفظة خارج الميزانية العمومية مع البنك العربي الوطني.

استثمار

بلغ الاستثمار ٨٩٣ ألف ريال سعودي خلال الفترة التاريخية من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويتعلق كليا بالاستثمار في شركة سجل، ونشاطاتها مراقبة وحفظ سجلات.

استثمارات في عقود الإيجار التمويلي

ارتفعت الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي بقيمة ٤٨,١ مليون ريال سعودي من ٤,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الزيادة في عمليات إنشاء عقود جديدة تماشياً مع جهود الشركة لتوسيع محفظة الميزانية العمومية.

انخفضت الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي بقيمة ٣٩,٣ مليون ريال سعودي إلى ٤,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى بيع محفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في نوفمبر ٢٠٢٠م بقيمة ٥٠,٢ مليون ريال سعودي.

أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

تتعلق أتعاب إنشاء العقود المؤجلة بالجزء المؤجل من رسوم العقد الذي يتم دفعه عند تقديم طلب عبر قناة البنك العربي الوطني. يتم إطفاء هذه الرسوم على أساس شهري على مدى عمر القرض بمجرد صرف مبلغ القرض.
انخفضت أتعاب إنشاء العقود المؤجلة من ٢٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالانخفاض إلى ٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة لانخفاض عدد الإنشاءات الجديدة خلال الفترة التاريخية.

عقارات أخرى

تتعلق العقارات الأخرى بالعقارات التي تمت إعادة حيازتها بالكامل من العملاء من خلال المحاكم أو بموجب اتفاقيات متبادلة. تقوم الشركة بتمويل هذه العقارات مرة أخرى، وبعد ذلك يتم تحويل هذا الحساب إلى استثمارات في عقود الإيجار التمويلي. ارتفعت العقارات الأخرى من ٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالارتفاع إلى ٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وذلك نتيجة الارتفاع في عدد العقارات التي تمت إعادة حيازتها خلال الفترة التاريخية.

موجودات حق الاستخدام

بلغت موجودات حق الاستخدام ٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وانخفضت إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ والذي تم تطبيقه ابتداء من ١ يناير ٢٠١٩م.

ممتلكات ومعدات

ارتفعت الممتلكات والمعدات من ٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر

٢٠١٩م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الإضافات في أجهزة الحاسب الآلي بقيمة ٧٣٩ ألف ريال سعودي والأعمال قيد التنفيذ بقيمة ٤٤٩ ألف ريال سعودي تماشياً مع جهود الشركة لتحسين وتعديل أنظمة المعلومات الداخلية.

ارتفعت الممتلكات والمعدات إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى الإضافات في أجهزة الحاسب الآلي بقيمة ٩٦٩ ألف ريال سعودي نتيجة لإرشادات جديدة حول بروتوكولات الأمن السيبراني. تضمنت النفقات الرأسمالية لأجهزة الكمبيوتر في السنة المالية ٢٠٢٠م أجهزة الكمبيوتر المحمولة ومعدات الكمبيوتر الأخرى لتسهيل الانتقال إلى العمل عن بُعد أثناء فترات الإغلاق التام على خلفية جائحة كوفيد-١٩.

موجودات ضريبية مؤجلة

ارتفعت موجودات الضريبة المؤجلة من ٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالارتفاع إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تماشيا مع التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي واستهلاك الممتلكات والمعدات.

موجودات غير ملموسة

تتعلق الموجودات الغير ملموسة ببرمجيات الشركة وبرامجها بما في ذلك نظام تخطيط موارد المؤسسات. وأنظمة الاكتتاب الداخلي. انخفضت الموجودات غير الملموسة من ٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالانخفاض إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع في رسوم الإطفاء، بالإضافة إلى الانخفاض في الإضافات.

ذمم دائنة

تتعلق الذمم الدائنة بشكل أساسي بالمبالغ المستحقة لوزارة الإسكان، نتيجة لمبادرة وزارة الإسكان لتشجيع ملكية المنازل من خلال الوحدات الجاهزة. قامت وزارة الإسكان بشراء قطعة أرض كبيرة ولم تتمكن من إنهاء صكوك الملكية عند تقسيمها إلى قطع أراضي للعملاء، وبناء على ذلك، طلبت وزارة الإسكان من الشركة الامتناع عن صرف المبالغ المستحقة حتى تتم معالجة سندات الملكية وتحويلها بنجاح.

ارتفعت الذمم الدائنة من ٣٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٥٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى العقارات الإضافية الممولة بدون سندات ملكية.

انخفضت الذمم الدائنة لتصل إلى٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة تسوية عمليات نقل سند الملكية، مما أدى إلى تحويل ٤٠ مليون ريال سعودي إلى وزارة الإسكان في أكتوبر ٢٠٢٠م.

مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

ارتفعت المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى من ٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة رسوم التأمين المتراكمة بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي، والتي تتعلق برسوم التأمين الطبي التي تمت تسويتها لاحقًا في العام التالي.

ارتفعت المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى إلى ٩,٣ مليون ريال سعودي نتيجة الزيادة في المصاريف المتعلقة بالموظفين، تماشيا مع الزيادة في عدد الموظفين.

دفعات إيجار مقدمة

تتعلق دفعات الإيجار المقدمة بالتسويات المبكرة التي قام بها العملاء ولم يتم تصفيتها بحلول نهاية العام. انخفضت دفعات الإيجار المقدمة من ٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالانخفاض إلى ٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى الفروق بالتوقيت بين استلام التسوية ومعالجتها، بالإضافة إلى زيادة الكفاءات التشغيلية التي حققتها الشركة.

التزامات عقود الإيجار

بلغت التزامات عقود الإيجار ٥,٩ مليون ريال سعودي و ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، على التوالي، نتيجة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ابتداء من ١ يناير ٢٠١٩م.

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

انخفض مخصص الزكاة والضريبة من ٣٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمر بالانخفاض إلى ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض مخصص الزكاة للسنوات السابقة (-٢٥,٣ مليون ريال سعودي) خلال الفترة التاريخية من ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م.

تسهيلات تمويل التورق

تتعلق تسهيلات التورق بشكل أساسي بتسهيلات التمويل من البنك العربي الوطني. قد قامت الشركة بوضع استراتيجية للاستفادة من التسهيلات من المقرضين الآخرين لتقليل الاعتماد على البنك العربي الوطني. استقرت تسهيلات تمويل التورق نسبيا على ٢,٨ مليار ريال سعودي طوال الفترة من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

التزام مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة بناءً على دراسة اكتوارية مستقلة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ١٩. ارتفع التزام مكافأة نهاية الخدمة من ٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تماشيا مع ارتفاع عدد الموظفين من ١٢٧ إلى ١٥١ موظف.

انخفض التزام مكافأة نهاية الخدمة إلى ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة تسوية بعض التزامات الموظفين الذين تم إنهاء تعاقدهم مع الشركة.

حقوق الملكية

ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ١,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٥ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تماشيا مع الارتفاع في الأرباح المبقاة (+٤٩,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة لارتفاع صافي الدخل.

ارتفع إجمالي حقوق الملكية إلى ١,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في الأرباح المبقاة (+٧٦,٦ مليون ريال سعودي) تماشيا مع الارتفاع في صافي الدخل.

نقد وما في حكمه

جدول ٦-١٨: النقد وما في حكمه للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
نقد في الصندوق	١٨	٢٣	٢٢
الحسابات الجارية لدى البنك	٧٩,٦٢٦	٥٤,١٧٧	١٤٢,٣٠٦
الإجمالي	**٧٩,٦٤٣**	**٥٤,٢٠٠**	**١٤٢,٣٢٨**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنك.

انخفض النقد وما في حكمه من ٧٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٥٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الانخفاض في النقد الناتج من الأنشطة التمويلية من ٥٩,٦ مليون ريال سعودي إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي بسبب زيادة مدفوعات الزكاة وضريبة الدخل من ٦,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٨م إلى ٣٣,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩م متعلقة بشكل أساسي بالزكاة وضريبة الدخل للسنوات السابقة. بالإضافة إلى الزيادة في المصروفات المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى نتيجة الارتفاع في ضريبة القيمة المضافة المدينة بسبب توقيت تسوية رصيد ضريبة القيمة المضافة.

ارتفع النقد وما في حكمه إلى ١٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويرجع هذا الارتفاع إلى زيادة النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية من ٣,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩م إلى ٧٥,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م، نتيجة التغيرات في رأس المال العامل والتي تضمنت زيادة الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي والتي تضمنت بيع محفظة بمبلغ ٥٠,٢ مليون ريال سعودي في نوفمبر ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى انخفاض الزكاة وضريبة الدخل للسنوات السابقة نتيجة التسويات التي قامت بها الشركة لهيئة الزكاة والدخل.

مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

جدول ٦-١٩: المصروفات المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٢٥,١٧١	٢٤,٠١٤	٣٤,٤٥٩
ضريبة قيمة مضافة مدينة	٨,٣٦٦	٢٢,٧٩١	١٢,٤١٢
مطالبات قانونية	١,٠١٨	١,٠١٨	٨,٨٦٣
ضريبة مقدمة	٣,٤٦١	٣,٧٨٣	٣,٨٥٠
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)	١,٥٣٨	٨٦٣	٣,٥١١
مستحق من صندوق التنمية العقارية	-	٩,٣٥٥	٢,٨٨٢
صيانة برامج مدفوعة مقدماً	٨٤٤	٤٥١	١,٠٩٨
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٧٢٣	١,٤١٠	١,٠٩٧
تأمين مدفوع مقدماً	٣,٦٨٦	٤٣	١,٠٩٢
رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	-	٧١٨	٤١٩
سلف موظفين وذمم مدينة	١٤٤	١٣١	١٣٣
مصروفات فائدة مدفوعة مقدماً - مؤسسة التمويل الدولية	٤,٦٦٣	-	-
إيجار مدفوع مقدما	٥٦٢	-	-
أخرى	٤٣	١,١٨١	١,١٦٩
	٥١,٢١٩	٦٥,٧٥٧	٧٠,٩٨٤
خسائر الائتمان المتوقعة من مطالبات التامين المستحقة على عقود (إجارة) الغير نشطة	(١٢,٢٠١)	-	-

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
مخصص مطالبة قانونية	(١,٠١٨)	(١,٤٩٤)	(٣,٢١٣)
الإجمالي	**٣٧,٩٩٩**	**٦٤,٢٦٣**	**٦٧,٧٧١**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تتكون مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي مما يلي:

جدول ٦-٢٠: مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار	٢٥,١٧١	٣٦,١١٢	٤٩,٨٥٤
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٢,٢٠١)	(١٢,٠٩٨)	(١٥,٣٩٥)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي	**١٢,٩٧٠**	**٢٤,٠١٤**	**٣٤,٤٥٩**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي

تتعلق مطالبات التأمين المستحقة بحالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي بمطالبات التأمين المتعلقة بالعملاء المتوفين. تقوم الشركة بإغلاق القرض عند إشعار الشركة بحالة الوفاة وتحويل الاستثمار المستحق في التأجير التمويلي إلى مستحقات مطالبات التأمين. عند تسوية مطالبة التأمين، تقوم الشركة بنقل سند ملكية العقار إلى عائلة العميل المتوفي.

ارتفعت مطالبات التأمين المستحقة بحالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي من ١٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالارتفاع إلى ٣٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة أسباب طبيعية من خلال تقادم المحفظة، وبالتالي تقادم أعمار بعض عملاء الشركة.

ضريبة قيمة مضافة مدينة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بالمبلغ المستحق من وزارة الإسكان وفقًا لبرنامج دعم صندوق التنمية العقاري لاسترداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة لأصحاب المنازل لأول مرة. كانت الشركة تقوم سابقا بدفع ضريبة القيمة المضافة واستردادها من وزارة الإسكان. وقد تغير ذلك بعد تطبيق ضريبة المعاملات العقارية بدلاً من ضريبة القيمة المضافة في أكتوبر ٢٠٢٠، حيث يتم تسجيل العقار مباشرةً في الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك ويتم التنازل عن مبلغ ضريبة القيمة المضافة مباشرةً لطلبات مالك المنزل لأول مرة. يتم إطفاء حساب ضريبة القيمة المضافة عند استلام الأرصدة المستحقة.

ارتفعت ضريبة القيمة المضافة المدينة من ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسبب توقيت تسوية رصيد ضريبة القيمة المضافة.

انخفضت مستحقات ضريبة القيمة المضافة إلى ١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بسبب الفروق في توقيت التسوية من قبل وزارة الإسكان، بالإضافة إلى تطبيق ضريبة المعاملات العقارية في أكتوبر ٢٠٢٠.

مطالبات قانونية

تتعلق المطالبات القانونية بالمطالبات تحت التسوية. بلغت المطالبات القانونية ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ويتعلق المبلغ بادعاء قانوني تم رفعه لأول مرة في عام ٢٠١٠م متعلقا بقضية في مكة، ولم يكن هناك أي تقدم في هذه الدعوى.

ارتفعت المطالبات القانونية إلى ٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بسبب الحجز الإضافي للعقارات التي تمت إعادة حيازة ملكيتها من العملاء ولكنها لا تزال قيد الإجراءات القانونية. لذلك، لا يمكن إجراء أي معاملات بخصوص هذه الممتلكات حتى تقوم المحكمة بإصدار قرارها.

ضريبة مقدمة

تتعلق الضريبة المقدمة بمدفوعات يتم سدادها على أساس ربع سنوي بناءً على دخل الشركة في العام السابق ووفقًا لقانون ضريبة الدخل للشركات ذات المساهمات الأجنبية.

ارتفعت الضريبة المقدمة من ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تماشيًا مع دخل الشركة في العام السابق. استمرت الضريبة المقدمة بالارتفاع إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بسبب الزيادة في الدخل خلال الفترة التاريخية.

أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)

تتعلق أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً بالمبلغ غير المطفأ للرسوم المقدمة وفقًا للاتفاقية المبرمة مع بنك الخليج الدولي. انخفضت أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً من ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إطفاء الرسوم المدفوعة مسبقًا.

ارتفعت أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى تجديد التسهيلات مع البنك لمدة ٥ سنوات إضافية.

مستحق من صندوق التنمية العقارية

يتعلق المستحق من صندوق التنمية العقارية بالدفعات المقدمة للعقارات التي دفعتها الشركة مقدمًا وفقًا لمبادرة صندوق التنمية العقارية لتشجيع ملكية المنازل من خلال دعم الدفعات المقدمة. تسترد الدفعات المقدمة نيابة عن العملاء من صندوق التنمية العقارية.

بلغ الرصيد المستحق من صندوق التنمية العقارية ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الزيادة في القروض المدعومة من صندوق التنمية العقارية خلال الفترة. انخفض المستحق من صندوق التنمية العقارية إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تسوية بعض الأرصدة من قبل صندوق التنمية العقارية، بالإضافة إلى وقف برنامج الدعم. تجدر الإشارة بأن صندوق التنمية العقارية قام بسداد دفعات مقدمة تصل إلى ١٤٠ ألف ريال سعودي لكل عميل.

صيانة برامج مدفوعة مقدماً

تتعلق تكاليف صيانة برامج مدفوعة مقدما بعقود الصيانة السنوية المبرمة مع بائعي النظام. انخفضت الصيانة للبرامج المدفوعة مقدماً من ٨٤٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤٥١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إتمام عقدين صيانة خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت الصيانة للبرامج المدفوعة مقدماً إلى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة قيام الشركة بتوقيع عقود صيانة جديدة تماشيا مع التعديلات المستمرة في النظام.

أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)

تتعلق أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً بالرصيد غير المطفأ للرسوم المقدمة وفقًا للاتفاقية المبرمة مع مؤسسة التمويل الدولية.

انخفضت أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً من مؤسسة التمويل الدولية من ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واستمرت بالانخفاض إلى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة إطفاء الرسوم المدفوعة مسبقًا.

تأمين مدفوع مقدماً

تدفع الشركة قسط التأمين مقدمًا على أساس شهري بناءً على المحفظة المتوقعة للشهر القادم. وهذا بسبب التكرار المرتفع نسبيًا للمدفوعات، فإن التأمين المدفوع مقدمًا يعتمد إلى حد كبير على توقيت الدفع.

انخفض التأمين المدفوع مقدماً من ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ثم ارتفع إلى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة توقيت دفع قسط التأمين.

رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي

انخفضت رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي من ٧١٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٤١٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض الرصيد المستحق في نهاية السنة المالية ٢٠٢٠م.

سلف موظفين وذمم دائنة

استقر سلف الموظفين والذمم الدائنة نسبيا عند ١٣٥ ألف ريال سعودي خلال الفترة التاريخية.

مصروفات فائدة مدفوعة مقدماً – مؤسسة التمويل الدولية

بلغت مصروفات الفائدة المدفوعة مقدما ٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة لسداد دفعة مقدمة لجزء الفائدة من التسهيل الذي تم إطفاؤه.

إيجار مدفوع مقدما

بلغ الإيجار المدفوع مقدماً ٥٦٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦.

أخرى

تتعلق المدفوعات المقدمة الأخرى من الفوائد المدفوعة مسبقا ورسوم المعالجة والتقييم.

ارتفعت المدفوعات المقدمة الأخرى من ٤٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في المدفوعات لرسوم المعالجة والتقييم والمصاريف الأخرى تماشيا مع الزيادة في إنشاءات القروض.

بقت المدفوعات المقدمة الأخرى مستقرة نسبيا عند ١,٢مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من مطالبات التامين المستحقة على عقود (إجارة) الغير نشطة

تقوم الشركة بإثبات مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ومطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي غير النشطة. بلغ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من مطالبات التامين المستحقة على عقود (إجارة) الغير نشطة ١٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

مخصص مطالبة قانونية

يتعلق مخصص مطالبة قانونية بمخصص القضايا القانونية الجارية. بلغ مخصص المطالبة القانونية ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م المتعلق بالقضية القانونية في مكة المكرمة، وارتفع إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسبب قضية قانونية إضافية. ارتفع مخصص المطالبات القانونية إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة دعوى قانونية ضد مالك العقار السابق تتعلق باكتشاف المالك الجديد أضرارا بالعقار بعد تحويله.

مستحق من أطراف ذات علاقة

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٤ «**الإفصاحات عن الطرف ذي العلاقة**»، يتم اعتبار الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة التأثير الهام على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند تقييم علاقة كل طرف ذو علاقة محتمل يوجه الانتباه إلى جوهر العلاقة وليس مجرد الشكل القانوني. قد تدخل الأطراف ذات العلاقة في معاملات لا تدخل فيها الأطراف غير ذات العلاقة، أيضاً، قد لا تتم المعاملات بين الأطراف ذات العلاقة بالشروط والأحكام والمبالغ نفسها التي تتم بها بين الأطراف غير ذات العلاقة.

يعتبر المساهمون بالشركة وجميع شركاتهم الشقيقة أطرافاً ذات علاقة بالشركة. 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:

جدول ٦-٢١: الأطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

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

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

وفيما يلي المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة خلال السنة:

جدول ٦-٢٢: المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
أعباء تمويل تورق – البنك العربي الوطني	١٠٩,٨٩٩	١٠٣,٢٤١	٦٢,١٥٩
وحدة سكنية مشتراة (شركة دار الأركان)	–	٢٠,٠٣٩	١٦,٨٣٦
أتعاب خدمات، صافي	١٠,١٥٦	٨,٧٨٣	٧,٢٩٨
أعباء تمويل تورق – مؤسسة التمويل الدولية	٨,٧٩٤	١٠,٠٥٩	٦,٣١٧
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة	١,١١٩	١٠٩	٢١٢
إيجار محمل من شركة شقيقة	١,٨٨٢	٢,١٨٠	٢,١٨٠

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

جدول ٦-٢٣: تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
قرض مستلم من مساهم - البنك العربي الوطني	٢,٢١٦,٩٨٢	١,٩٠٠,٠١٠	١,٨٣٢,٢٩٩
قرض مستلم من مساهم - مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠	١٧٢,١٨٦	١٤٠,٧٨٥
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة	٢٩,٨١٠	٢٥,٧٩٢	٢٢,٠٢٨
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدما (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٧٢٣	١,٤١٠	١,٠٩٧
مستحق من طرف ذو علاقة متعلق بأتعاب خدمات (البنك العربي الوطني)	٨٩٧	٧٦٥	٦٣٣

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مكافأة موظفي الإدارة العليا

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

أفراد العائلة المقربين من موظفي الإدارة العليا هم أفراد العائلة الذين متوقع أن يكون لهم تأثير أو يخضعون لتأثير موظفي الإدارة العليا عند تعاملهم مع الشركة. قد يشمل أفراد العائلة المقربين الشركاء المحليين وأبناء موظفي الإدارة العليا وأبناء الشريك المحلي لموظفي الإدارة العليا والوالدين والأجداد والأخوة والأخوات والأحفاد وغيرهم من المعالين التابعين لموظفي الإدارة العليا والشريك المحلي لموظفي الإدارة العليا.

فيما يلي تفاصيل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة:

جدول ٦-٢٤: مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
رواتب	٣,٢١٥	٢,١٠٩	٢,٥٤٦
مكافأة نهاية الخدمة	٢٧٣	١٧٦	٥٨١
بدلات أخرى	٩٦٠	٨٠٠	١,٧٣٣

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

جدول ٦-٢٥: استثمارات في عقود الإيجار التمويلي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الحد الأدنى لدفعات الإيجار			
عقود إيجار نشطة	٦,٥١٥,٢٨١	٦,٦٢٧,٨٧٨	٦,٤٨٦,٢٤٢
عقود إيجار غير نشطة	٣١٧,٦٩٤	٢٩٢,٤٤٣	١٨٠,٦٩٨
إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٦,٨٣٢,٩٧٥**	**٦,٩٢٠,٣٢٠**	**٦,٦٦٦,٩٤١**
يخصم: إيرادات تمويلية غير مكتسبة	(٢,٥٧٥,٧٥٠)	(٢,٦٠٣,٦٧٨)	(٢,٣٨٥,٣٧٢)
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة	**٤,٢٥٧,٢٢٥**	**٤,٣١٦,٦٤٢**	**٤,٢٨١,٥٦٩**
يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٦٦,٩٠٠)	(٧٨,٢٢٦)	(٨٢,٤٣٠)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٤,١٩٠,٣٢٥**	**٤,٢٣٨,٤١٦**	**٤,١٩٩,١٣٩**
يخصم: الجزء المتداول	(٢٦٢,٦٩٣)	(٢٧٢,٣٥٢)	(٢٨٣,٥٧٠)
يخصم: ذمم عقود الإيجار التمويلي المستحقة	(٤٠,٠٩٩)	(٤٢,١٤٣)	(٤٢,٢٨٥)
الجزء غير المتداول	٣,٨٨٧,٥٣٣	٣,٩٢٣,٩٢١	٣,٨٧٣,٢٨٣

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر:

جدول٦-٢٦: بيان الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الرصيد في بداية السنة	٣٥,٧١١	٦٦,٩٠٠	٧٨,٢٢٦
المحمل للسنة، بالصافي	٣١,١٨٩	١١,٣٢٧	٤,٢٠٤
الرصيد في نهاية السنة	**٦٦,٩٠٠**	**٧٨,٢٢٦**	**٨٢,٤٣٠**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

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

جدول ٦-٢٧: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٢٣,٤٢٤	٣٨٢,٢٣١	٢٧٥,٩١٣	٤,٢٨١,٥٦٩
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,١٥٥)	(١٣,٠٠٨)	(٦٧,٢٦٧)	(٨٢,٤٣٠)
صافي القيمة الدفترية	**٣,٦٢١,٢٦٩**	**٣٦٩,٢٣٣**	**٢٠٨,٦٤٦**	**٤,١٩٩,١٣٩**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٢٨: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

آلاف الريالات السعودية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٨٠,٨١٩	٤٣٨,٠٠٧	١٩٧,٨١٦	٤,٣١٦,٦٤٢
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٩٨٧)	(٢٨,١١٧)	(٤٩,١١٩)	(٧٨,٢٢٦)
صافي القيمة الدفترية	**٣,٦٧٩,٨٢٣**	**٤٠٩,٨٨٩**	**١٤٨,٦٩٧**	**٤,٣٢٨,٤١٦**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٢٩: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

آلاف الريالات السعودية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٥٢٠,٠٢٢	٤٦٩,١٩٤	٢٦٨,٠٠٩	٤,٢٥٧,٢٢٥
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١,٥٧٣)	(١٠,١٦٩)	(٥٥,١٥٧)	(٦٦,٩٠٠)
صافي القيمة الدفترية	**٣,٥١٨,٤٤٩**	**٤٥٩,٠٢٥**	**٢١٢,٨٥٢**	**٤,١٩٠,٣٢٥**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات الإيجار:

جدول ٦-٣٠: تاريخ استحقاق دفعات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
خلال سنة واحدة	٣٠٢,٧٩٢	٣١٤,٤٩٥	٣٢٥,٨٥٥
السنة الثانية	٢٧٠,٢٩٢	٢٨٠,٥٦١	٢٩٢,٢٧٢
السنة الثالثة	٢٧٧,١٢٠	٢٨٨,٤٦٨	٢٩٦,٣٢٣
السنة الرابعة	٢٨٢,٩٧٣	٢٩٢,٢١٤	٢٩٣,٩٩٤
السنة الخامسة وما بعدها	٣,١٢٤,٠٤٨	٣,١٤٠,٩٠٥	٣,٠٧٣,٠٢٢
الإجمالي	**٤,٢٥٧,٢٢٥**	**٤,٣١٦,٦٤٢**	**٤,٢٨١,٥٦٩**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

ارتفع صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي من ٤,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٣ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م يرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة جهود الشركة لتوسيع محفظتها مما نتج عنه عمليات إنشاء عقود جديدة بقيمة ٤٥١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

استقر صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي نسبيًا عند ٤,٣ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى الزيادة المستمرة في جهود الشركة لتنمية محفظتها رغم جائحة كوفيد-١٩، مما أدى إلى عمليات إنشاء عقود جديدة بقيمة ٤٦٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

أتعاب إنشاء العقود المؤجلة

جدول ٦-٣١: أتعاب إنشاء العقود المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٩,٨١٠	٢٥,٧٩٢	٢٢,٠٢٨
ناقصاً: الجزء المتداول	(٣,١٣٧)	(٢,٩٠٨)	(٢,٦٥٤)
الجزء غير المتداول	٢٦,٦٧٣	٢٢,٨٨٣	١٩,٣٧٣
فيما يلي بيان بالحركة في أتعاب إنشاء العقود المؤجلة:			
في بداية السنة	٣٢,٤٣٧	٢٩,٨١٠	٢٥,٧٩٢
أتعاب إنشاء العقود المتكبدة والمدفوعة للسنة	١,١١٩	١٠٩	٢١٢
أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة	(٣,٧٤٦)	(٤,١٢٨)	(٣,٩٧٦)
في نهاية السنة	**٢٩,٨١٠**	**٢٥,٧٩٢**	**٢٢,٠٢٨**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تتعلق أتعاب إنشاء العقود المؤجلة برسوم العمولة البالغة ٢٪ والمستحقة عند إنشاء عقود القروض من خلال قناة البنك العربي الوطني. ويتم لاحقًا إطفاء رسوم الإنشاء المؤجلة على مدى عمر القرض. انخفضت أتعاب إنشاء العقود من ٢٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وإلى ٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة إطفاء الرصيد بما يتماشى مع التقادم لمحفظة البنك العربي الوطني، ويعود ذلك أيضا إلى جهود الشركة للتحول بعيدا عن قناة البنك العربي الوطني لتقليل الاعتماد على مساهمها الرئيسي.

بلغت القروض الناشئة عن الشركة السعودية لتمويل المساكن من خلال قنواتها الخاصة ٩٩٪ من إجمالي المحفظة خلال السنة المالية ٢٠٢٠. تشهد الشركة تغيير في محفظتها لتقليل القروض التي تم الحصول عليها من خلال البنك العربي الوطني (والتي تعتبر قروض قديمة)، حيث طورت الشركة عملياتها لتصبح أكثر استقلالية عن البنك العربي الوطني ومن المتوقع أن يتم إطفاء الرصيد حتى ٠ في المستقبل.

عقارات أخرى

جدول ٦-٣٢: العقارات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
في بداية السنة	١,٠٨٠	٢,٨٣٠	٦,٩٦٣
استعادة ملكية خلال السنة	١,٧٥٠	٤,١٣٤	١١,١٧٢
مباعة خلال السنة	-	-	(٤,٦٢٢)
خسائر الانخفاض في القيمة	-	-	(٤,٨٥٧)
في نهاية السنة	**٢,٨٣٠**	**٦,٩٦٣**	**٨,٦٥٧**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تتعلق العقارات الأخرى بالممتلكات التي تمت إعادة حيازتها من العملاء من خلال الإجراءات القانونية أو بموجب اتفاقيات متبادلة بين العميل والشركة. تنوي الشركة إعادة بيع هذه العقارات من أجل تحويلها إلى صافي استثمارات في عقود الإيجار التمويلي على رصيدها. يتم إعادة تقييم هذه العقارات على أساس سنوي لتقدير القيمة السوقية قبل تمويل العقار.

ارتفعت العقارات الأخرى من ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى إعادة ٥ عقارات خلال السنة بقيمة ٤,١ مليون ريال سعودي، وعدم تمويل أي عقارات أخرى خلال العام.

ارتفعت العقارات الأخرى إلى ٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة إعادة ٧ عقارات بقيمة ١١,١ مليون ريال سعودي خلال السنة. قابل ذلك بيع عقارات خلال السنة بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي وتم تحويلها إلى صافي استثمارات في عقود الإيجار التمويلي. بلغت خسائر الانخفاض في القيمة ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وتعلقت بانخفاض القيمة السوقية للممتلكات المعاد حيازتها. من المتوقع أن تسترد الشركة القيمة السوقية لهذه العقارات في المستقبل.

حق استخدام الأصول والموجودات

جدول ٦-٣٣: حق استخدام الأصول والموجودات للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
موجودات حق الاستخدام، ١ يناير ٢٠١٩م	٥,١٢٥	-	٢,١٦٥	٧,٢٩٠
إضافات خلال السنة	٥٤١	١,٠٢٤	-	١,٥٦٥

آلاف الريالات السعودية	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
الاستهلاك المتراكم	(١,٨٢٩)	(٢٨٥)	(٤٣٣)	(٢,٥٤٦)
موجودات حق الاستخدام، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٣,٨٣٨**	**٧٤٠**	**١,٧٣٢**	**٦,٣٠٩**
إضافات خلال السنة	٢٢٨	–	–	٢٢٨
الاستهلاك المتراكم	(١,٩٥٧)	(٣٤١)	(٤٣٣)	(٢,٧٣١)
موجودات حق الاستخدام، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	**٢,١٠٨**	**٣٩٨**	**١,٢٩٩**	**٣,٨٠٦**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

أبرمت الشركة ٣ عقود إيجار مع مؤجرين مختلفين بدأت منذ العام المالي ٢٠١٩م، وتعلقت بشكل أساسي بالمكتب الرئيسي في الرياض وفرعين في الدمام وجدة. بلغ حق استخدام الأصول والموجودات ٦,٣ مليون ريال سعودي و ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، نتيجة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بداية من ١ يناير ٢٠١٩م.

ممتلكات ومعدات

جدول ٦-٣٤: الممتلكات والمعدات للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	تحسينات على عقارات مستأجرة	السيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨م	٥,٣٤٤	٤٩٥	٥,٧٦٧	٧,٨٣٦	١٥٦	١٩,٥٩٨
إضافات	٢٥	–	٩	٢٧٣	٢٤٧	٥٥٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٥,٣٦٩**	**٤٩٥**	**٥,٧٧٧**	**٨,١٠٩**	**٤٠٣**	**٢٠,١٥٣**
إضافات	٢٣٢	–	٢٥٨	٧٣٩	٤٤٩	١,٦٧٧
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٥,٦٠٢**	**٤٩٥**	**٦,٠٣٤**	**٨,٨٤٨**	**٨٥١**	**٢١,٨٣١**
إضافات	١٠٢	–	١١٠	٩٦٩	٣٧٠	١,٥٥١
استبعادات	–	(٣٠٠)	–	(٣٦٠)	–	(٦٦٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	**٥,٧٠٣**	**١٩٥**	**٦,١٤٤**	**٩**	**١,٢٢١**	**٢٢,٧٢١**
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨م	٣,٢٧٥	٢٦٧	٤,٦٧٧	٦,٧٨٠	–	١٤,٩٩٩
المصروف للسنة	٣٣٣	١٠٦	٢١٦	٤٣٣	–	١,٠٨٩

آلاف الريالات السعودية	تحسينات على عقارات مستأجرة	السيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣,٦٠٨	٣٧٣	٤,٨٩٣	٧,٢١٤	–	١٦,٠٨٨
المصروف للسنة	٣٢٠	٨٥	١٩٤	٣٧٧	–	٩٧٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٩٢٨	٤٥٨	٥,٠٨٧	٧,٥٩٠	–	١٧,٠٦٣
المصروف للسنة	٣٣٣	٣٧	٢٢٦	٤٥٠	–	١,٠٤٦
استبعادات	–	(٣٠٠)	–	(٣٦٠)	–	(٦٦٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٤,٢٦١	١٩٥	٥,٣١٣	٧,٦٨٠	–	١٧,٤٤٩
صافي القيمة الدفترية						
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١,٧٦١	١٢٢	٨٨٤	٨٩٥	٤٠٣	٤,٠٦٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	١,٦٧٤	٣٧	٩٤٧	١,٢٥٨	٨٥١	٤,٧٦٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١,٤٤٢	–	٨٣٢	١,٧٧٧	١,٢٢١	٥,٢٧٢

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تحسينات على عقارات مستأجرة

تتعلق التحسينات على العقارات المستأجرة بالأعمال المدنية وإنشاءات العقود المنفذة على العقارات المؤجرة. انخفض صافي القيمة الدفترية للتحسينات على عقارات مستأجرة من ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويرجع هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى زيادة الاستهلاك. انخفضت التحسينات على العقارات المستأجرة إلى ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويرجع هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى زيادة الاستهلاك إلى جانب الانخفاض في الإضافات خلال الفترة ذاتها.

السيارات

تتعلق السيارات بشكل أساسي بالسيارات المملوكة للشركة والسيارات التي تستخدمها الإدارة التنفيذية للشركة. انخفض صافي القيمة الدفترية للسيارات من ١٢٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٧ ألف ريال سعودي ويعود هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى الاستهلاك الثابت للسيارات وعدم وجود إضافات للسيارات خلال عام ٢٠١٩م. واستمرت السيارات بالانخفاض إلى ٠ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة استبعادات بقيمة ٣٠٠ ألف ريال سعودي متعلقة ببيع سيارة من سيارات الشركة للرئيس التنفيذي السابق بالقيمة الدفترية.

أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية

يتعلق الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية بشكل أساسي بالمكاتب والكراسي والطاولات والخزائن والأرائك وغيرها من المعدات المكتبية. ارتفع صافي القيمة الدفترية للأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية من ٨٨٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٤٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة شراء أثاث ومعدات جديدة للمكاتب تماشيا مع الارتفاع في عدد الموظفين. انخفضت صافي القيمة الدفترية إلى ٨٣٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض قيمة الإضافات في الفترة ذاتها.

أجهزة حاسب آلي

تتألف أجهزة الحاسب الآلي بشكل أساسي من أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة الحاسب الآلي المحمولة وخوادم أجهزة الحاسب الآلي وأنظمة الحاسب الآلي. ارتفع صافي القيمة الدفترية للحاسب الآلي من ٨٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى خطة نمو الشركة وكذلك التحويلات من الأعمال تحت التنفيذ. ارتفعت أجهزة الحاسب الآلي إلى ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تماشياً مع متطلبات العمل عن بعد نتيجة لجائحة كوفيد-١٩ الحالية، بالإضافة إلى المتطلبات الإضافية من البنك المركزي السعودي لإجراء تحسينات في مجال تكنولوجيا المعلومات. قابل ذلك استبعادات بقيمة ٣٦٠ ألف ريال سعودي متعلقة بمبيعات معدات حاسب آلي قديمة.

أعمال تحت التنفيذ

تمثل الأعمال تحت التنفيذ النفقات الرأسمالية المتكبدة لشراء الحاسب الآلي والأنظمة. ارتفع صافي القيمة الدفترية للأعمال تحت التنفيذ من ٤٠٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨٥١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تحديثات لنظام تخطيط موارد المؤسسات ونظام إنشاء العقود. قامت الشركة بهذه الإضافات للتوافق مع بيئة الأعمال المتغيرة، بالإضافة إلى تحسين الكفاءات التشغيلية والمراقبة. ارتفعت الأعمال تحت التنفيذ إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تماشياً مع تحديثات النظام المستمرة للتوافق مع بيئة الأعمال المتغيرة، بالإضافة إلى تحسين الكفاءات التشغيلية والمراقبة.

موجودات غير ملموسة

جدول ٦-٣٥: الموجودات غير الملموسة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
التكلفة			
الرصيد في بداية السنة	٨,٣٥١	٨,٩٧٣	١٠,٣٧٤
إضافات	٦٢٢	١,٤٠١	٧٦٦
الرصيد في نهاية السنة	٨,٩٧٣	١٠,٣٧٤	١١,١٤٠
الإطفاء المتراكم			
الرصيد في بداية السنة	(٣,٧٢١)	(٥,٤١١)	(٧,٢١٧)
المصروف للسنة	(١,٦٩٠)	(١,٨٠٦)	(١,٤٢٤)
الرصيد في نهاية السنة	(٥,٤١١)	(٧,٢١٧)	(٨,٦٤٠)
صافي القيمة الدفترية	**٣,٥٦٢**	**٣,١٥٧**	**٢,٥٠٠**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تتعلق الموجودات الغير ملموسة بشكل أساسي بالبرمجيات وبرامج الحاسب الآلي، وتستمر الشركة بتحديث وتعديل النظام تماشيا مع التغيير المستمر والتقنيات الناشئة. انخفض صافي القيمة الدفترية من ٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى تكاليف الإطفاء، كما قابله إضافات بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي تعلقت بتحسينات وتعديلات لنظام تخطيط موارد المؤسسات لتلبية متطلبات العمل أثناء التغيير المستمر. انخفضت الموجودات الغير ملموسة إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى تكاليف الإطفاء.

تكاليف مستحقة ومطلوبات أخرى

جدول ٦-٣٦: التكاليف غير المستحقة والمطلوبات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
مصروفات متعلقة بالموظفين	٥,٣٥٧	٥,٥٧٠	٧,١٩٣
التزامات حق الخدمة	-	-	٧٧٥
أتعاب قانونية واستشارية مستحقة	٢٩٦	٣٧٠	٥٤٩
مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي	٤٠٤	٤٢٥	٤٢٥
أتعاب وساطة مستحقة	٣٤	١٧	٥٨
رسوم تأمين مستحقة	-	١,٤٢١	-
أخرى	٤١٦	١,٢٩٣	٣٢٧
الإجمالي	٦,٥٠٧	٩,٠٩٦	٩,٣٢٦

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مصروفات متعلقة بالموظفين

تتكون المصروفات المتعلقة بالموظفين من مستحقات الموظفين مثل الرواتب الأساسية ومستحقات الإجازات والمزايا الأخرى المتعلقة بالموظفين. ارتفعت المصاريف المتعلقة بالموظفين من ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تماشيا مع الزيادة في عدد الموظفين (+٢٤ موظف). استمرت المصروفات المتعلقة بالموظفين بالارتفاع إلى ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تماشيا مع زيادة أخرى في عدد الموظفين (+١٣ موظف)، بالإضافة إلى الزيادة في بدلات الإجازات المستحقة نتيجة قيود السفر والصحة والسلامة في ضوء جائحة كوفيد-١٩.

التزامات حق الخدمة

تتعلق التزامات حق الخدمة بالتأثير الصافي من التدفق النقدي المخصوم المستقبلي المتوقع من خدمة محفظة الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري خارج الميزانية العمومية، بالإضافة إلى التكلفة المستقبلية المقدرة للخدمة. قامت الشركة بإجراء الحساب على أساس متحفظ حيث أنه أول بيع محفظة للشركة مقابل حقوق الخدمة، والتي تم إجراؤها في نوفمبر ٢٠٢٠م. بلغت التزامات حق الخدمة ٧٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حيث قامت الشركة بالتحفظ في تقدير افتراضات التكلفة. وبناء على ذلك، قامت الشركة بمراجعة تكلفة افتراضات الخدمة في الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م، وقد تم تعديل التزامات حق الخدمة إلى الصفر.

أتعاب قانونية واستشارية مستحقة

تتعلق الأتعاب القانونية والاستشارية المستحقة بالفواتير المستحقة من خدمات الاستشارات الخارجية مثل الخدمات القانونية والشرعية والأمن السيبراني ورسوم التدقيق وغيرها.

ارتفعت الأتعاب القانونية والاستشارية المستحقة من ٢٩٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٧٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة زيادة متطلبات الشركة التشغيلية التي تضمنت مبادرات الأمن السيبراني للامتثال للإرشادات الجديدة الصادرة من البنك المركزي السعودي. ارتفعت الأتعاب القانونية والاستشارية المستحقة إلى ٥٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى خدمات إضافية متعلقة بمبادرات تكنولوجيا المعلومات وتعديل نظام تخطيط موارد المؤسسات.

مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي

يتعلق مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي لأي مطالبة من العملاء بأضرار في الممتلكات أو عيوب إنشائية. يتعلق هذا المخصص

بالعقود القديمة حيث أن العقود الجديدة تحدد المسؤولية للعميل لأي ضرر كبير للممتلكات. بقي مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي مستقرًا نسبيًا خلال الفترة التاريخية، حيث ارتفع بشكل طفيف من ٤٠٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤٢٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تعلق هذا المخصص بشكل أساسي بالمطالبات الفعلية التي أثيرت، وليس على أساس الاستحقاق الشهري. تتوقع الشركة أن يتم إطفاء هذا المخصص بالكامل تماشيا مع تقادم المحفظة.

أتعاب وساطة مستحقة

تتعلق أتعاب الوساطة المستحقة من البنك العربي الوطني والمتعلقة بإضافات طفيفة على محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية خلال الفترة التاريخية. انخفضت أتعاب الوساطة المستحقة من ٣٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم ارتفعت إلى ٥٨ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تماشيا مع عدد القروض التي تم الحصول عليها من خلال البنك العربي الوطني، بالإضافة إلى توقيت التسوية مع البنك العربي الوطني.

رسوم تأمين مستحقة

تتعلق رسوم التأمين المستحقة بقسط التأمين المستحق المتعلق بالتأمين الائتماني على الحياة (ميدغلف للتأمين). بلغت رسوم التأمين المستحقة ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة لتوقيت الاستحقاق، حيث تم تسوية الفاتورة في يناير ٢٠٢٠م.

أخرى

تتعلق التكاليف الأخرى بشكل أساسي من مصاريف التسويق المستحقة ورسوم التقييم المستحقة والمرابحة المتراكمة والرسوم المصرفية الأخرى. ارتفعت التكاليف الأخرى من ٤١٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة المرابحة المتراكمة والرسوم المصرفية الأخرى، مقرونا بزيادة رسوم التقييم المستحقة.
انخفضت التكاليف الأخرى إلى ٣٢٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض مصاريف التسويق المتراكمة تماشياً مع قرار الشركة بخفض مصاريف التسويق بسبب جائحة كوفيد -١٩.

التزامات عقود الإيجار

جدول ٦-٣٧: التزامات عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقا لشروط الإيجار	٦,٢٤٢	١,١١٦	٢,٥٠٠	٩,٨٥٨
التزامات عقود الإيجار، ١ يناير ٢٠١٩م	٥,١٢٥	-	٢,١٦٥	٧,٢٩٠
إضافات خلال السنة	٥٤١	١,٠٢٤	-	١,٥٦٥
المدفوع من التزامات عقود الإيجار	(٢,٠٨١)	(٣٧٢)	(١,٠٠٠)	(٣,٤٥٣)
إطفاء الخصم	٢٨٣	٤٧	١٩٧	٤٢٧
التزامات عقود الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٨٦٩	٧٠٠	١,٣٦٢	٥,٩٣٠
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقا لشروط الإيجار	٦,٥٤٠	١,١١٦	٢,٥٠٠	١٠,١٥٦
التزامات عقود الإيجار، ١ يناير ٢٠٢٠م	٣,٨٦٩	٧٠٠	١,٣٦٢	٥,٩٣٠
إضافات خلال السنة	٢٢٨	-	-	٢٢٨
المدفوع من التزامات عقود الإيجار	(٢,١٨٠)	(٣٧٢)	-	(٢,٥٥٢)

آلاف الريالات السعودية	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
إطفاء الخصم	٢٠٥	٣١	–	٢٣٦
التزامات عقود الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	**٢,١٢٢**	**٣٥٨**	**١,٣٦٢**	**٣,٨٤٢**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

أبرمت الشركة ٣ عقود إيجار مع مؤجرين مختلفين ابتداء من العام المالي ٢٠١٩م، وتعلقت بشكل أساسي بالمكتب الرئيسي في الرياض وفرعين في الدمام وجدة. بلغت التزامات عقود الإيجار ٥,٩ مليون ريال سعودي و ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بداية من ١ يناير ٢٠١٩م. تم احتساب القيمة الحالية لعقود الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي بنسبة ٥٪ على مدى فترة الإيجار، ويتم إطفاء التزام عقد الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

جدول ٦-٣٨: مخصص الزكاة وضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الرصيد في بداية السنة	٦,٦٥٦	٣٦,٤١٤	٢٧,٩٧٨
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٥,٩٨٧	٦,٩٤٦	٧,٩٧٠
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	٢٥,٣٦٧	١٢,٨٣٢	–
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٥,٠٦٠	٤,٧٨١	٤,٧٦٥
تسويات ضريبة الدخل	٩٤	–	–
المدفوع خلال السنة	(٦,٧٥٠)	(٣٢,٩٩٥)	(١٦,٠٦٨)
الرصيد في نهاية السنة	**٣٦,٤١٤**	**٢٧,٩٧٨**	**٢٤,٦٤٥**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

تعود التحركات في مخصص الشركة للزكاة وضريبة الدخل بشكل رئيسي إلى اتفاقية التسوية مع الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك لتسوية التقييمات القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات السابقة. قبلت الشركة اتفاقيات التسوية مع الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك لتسوية التقييمات القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات السابقة. قبلت الشركة اتفاقية تسوية في فبراير ٢٠١٩ لتسوية رصيد التقييم المستحق المتعلق بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٧ بالإضافة إلى دفعة زكاة السنة المالية ٢٠١٨م. وافقت الشركة على دفع دفعة مقدمة بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي في مارس ٢٠١٩، ويتم دفع الرصيد المتبقي على ٥ أقساط متساوية مستحقة في ديسمبر من كل عام بدءًا من عام ٢٠١٩. وسيتم دفع الرصيد المتبقي لهذه التسوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هو ١٢,٢ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، قبلت الشركة تسوية أخرى في يونيو ٢٠١٩ لتسوية جميع التقييمات المستحقة للسنوات المالية من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٣م والتي بلغت ١٢,٨ مليون ريال سعودي وتم دفعها إلى الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك. بلغ مخصص الزكاة وضريبة الدخل ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وشمل ذلك بشكل أساسي مصروف الزكاة المحسوب على أساس قواعد الزكاة لتمويل الشركات، والتعديلات الضريبية المتعلقة بالبنود غير القابلة للخصم، وأقساط الزكاة للتسويات مع الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك المتعلقة بالسنوات المالية ٢٠١٤م – ٢٠١٧م.

تسهيلات تمويل التورق

جدول ٦-٣٩: تسهيلات تمويل التورق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
الجزء المتداول من التسهيلات	٦٣٤,٦٧٨	٤١٢,٦١٥	١,٠٩١,٧٤٠
الجزء غير المتداول من التسهيلات	٢,١٧٣,٠٨٢	٢,٣٧٢,٤٩٩	١,٧١٤,٦٥٧
الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية	٢,٨١٦,٧٦٠	٢,٧٩٤,١١٤	٢,٨٠٩,٣٩٧
أتعاب تمويل التورق المستحقة	٧,٤٧٨	٧,٨٠٩	١٣,٤٨٧
الإجمالي مع النفقات التمويلية	**٢,٨٢٤,٢٣٨**	**٢,٨٠١,٩٢٣**	**٢,٨١٩,٨٨٤**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٤٠: الرصيد القائم لتسهيلات تمويل التورق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
البنك العربي الوطني	٢,٢١٦,٦٨٢	١,٩٠٠,٠١٠	١,٨٣٢,٣٠٠
بنك الخليج الدولي	٤١٩,٧٥٧	٤٠١,٣٩٥	٣٩٢,٩٢٠
مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠	١٧٢,١٨٦	١٤٠,٧٨٥
البنك الأهلي التجاري	-	٣٢٨,٣٣١	٣٧٧,٨٨٢
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	-	-	٧٥,٩٩٨
الإجمالي	**٢,٨٢٤,٢٣٨**	**٢,٨٠١,٩٢٣**	**٢,٨١٩,٨٨٤**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تتعلق التسهيلات التمويلية للشركة بشكل أساسي بالبنك العربي الوطني، لكن بعد أن أصدر البنك المركزي السعودي توجيهًا جديدًا يوضح نسبة ٥٪ كحد أقصى لرأس المال للتمويل من أي مزود قرض واحد، وبما أن البنك العربي الوطني لديه تسهيلات كبيرة نسبيًا بالإضافة إلى مبالغ مستحقة كبيرة، تحولت استراتيجية تمويل الشركة نحو مقرضين آخرين. سعت الشركة إلى تنويع تسهيلاتها التمويلية وتقليل الاعتماد على البنك العربي الوطني الذي يعد أيضًا المساهم الرئيسي. من المهم بالذكر أن في السابق، كانت الشركة تمتلك تسهيلات مع البنك العربي الوطني فقط.

انخفض رصيد تسهيلات تمويل التورق بقيمة ٢٢,٩ مليون ريال سعودي من ٢,٨ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٨ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع سداد تسهيلات التمويل خلال السنة. قابل ذلك إضافات في تسهيلات تمويل التورق تماشيا مع إنشاءات العقود الجديدة.

ارتفع رصيد تسهيلات تمويل التورق بقيمة ١٨,٠ مليون ريال سعودي ليصل إلى ٢,٨ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض السداد في تسهيلات التمويل بالإضافة إلى انخفاض الإضافات في تسهيلات تمويل التورق خلال السنة.

جدول ٦-٤١: تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
يونيو ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠	٢٢٨,٢٠٤	٢٢٨,٢٠٤	-	١. أن يكون المبلغ القائم للمستحقات المحصلة لتمويل المنزل والمكونة للضمان المجمع تغطي مالا يقل عن ١٠٥٪ من الرصيد القائم من التزامات العميل تجاه البنك في أي وقت من الأوقات ٢. تحويل الراتب الشهري الخاص بالمستفيدين من التمويل المقدم من قبل الشركة ٣. يجب أن يكون العقار مستغل ومستخدم من قبل صاحب العقار ٤. يجب أن يكون العقار المقدم للبنك كجزء من الضمانات قابل للنقل والإفراغ مباشرة من دون قيود باسم شركة المنزل المبارك للاستثمارات العقارية
مارس ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠	٤١,٣٨٤	١٣,٦٤٥	٢٧,٧٣٩	
يونيو ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٦٥٠,٠٠٠	٤١٨,٣٤٤	٢٨,٩٥١	٣٨٩,٣٩٣	
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠	٣٦٨,٥٢٥	١٦,٨٣٩	٣٥١,٦٨٥	
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	١٥٠,٠٠٠	١٠٩,٨٨٧	٥,٠٢١	١٠٤,٨٦٦	
أغسطس ٢٠٢٠م	البنك العربي الوطني	٢٠٦,٦٩٧	١٦٥,٣٥٨	١٦٥,٣٥٨	-	
يناير ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٣٥٠,٠٠٠	٢٩٩,١٨٥	٢٩٩,١٨٥	-	
يوليو ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٤٠٠,٠٠٠	٢٠١,٤١٢	١٦,٣٩٣	١٨٥,٠١٩	
إجمالي البنك العربي الوطني		٣,٢٥٦,٦٩٧	١,٨٣٢,٢٩٩	٧٧٣,٥٩٦	١,٠٥٨,٧٠٣	

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
يناير ٢٠٢١م	بنك الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠	١٧٢,٨٨٨	١٧٢,٨٨٨	-	١. أن لا تتجاوز النسبة بين إجمالي المطلوبات وإجمالي الحقوق المادية الصافية للمساهمين عن ٤,٠ : ١,٠ ٢. أن لا تقل النسبة بين إجمالي الموجودات المتداولة وإجمالي المطلوبات المتداولة عن ١,٠ : ١,٠ ٣. أن لا تقل الحقوق المادية الصافية للمساهمين عن مبلغ ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (فقط ثمانمائة مليون ريال سعودي لا غير) ٤. أن لا تتجاوز الأرباح السنوية الموزعة ما يعادل (٧٠٪) من الدخل الصافي المحقق لتلك السنة ٥. أن لا تقل نسبة تغطية التمويل إلى الأصول المرهونة عن (٨٠٪) للعقود القائمة. وللعقود الجديدة أن لا تقل نسبة تغطية التمويل إلى الأصول المرهونة عن (٧٠٪) أو المتاحة من قبل البنك المركزي السعودي العربي السعودي أيهما أكثر
يوليو ٢٠٢٣م	بنك الخليج الدولي	١٥٠,٠٠٠	١٣٨,٠٠٩	٦,٠٠٩	١٣٢,٠٠٠	
يونيو ٢٠٢٥م	بنك الخليج الدولي	٤١٥,٠٠٠	٨٢,٠٢٣	٩,١٣٤	٧٢,٨٨٩	
إجمالي بنك الخليج الوطني		٨٦٥,٠٠٠	٣٩٢,٩٢٠	١٨٨,٠٣١	٢٠٤,٨٨٩	
سبتمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٢٨٢,٠٧٥	٢٦٤,٥٧٢	١٤,٢٣١	٢٥٠,٣٤٢	١. أن لا تقل تغطية المستحقات عن ١١٧٪ من إجمالي مبلغ التمويل ٢. أن لا تتجاوز الرافعة المالية عن ١:٤ ٣. أن لا تتجاوز نسبة توزيع الأرباح عن ٥٠٪ من صافي الأرباح ٤. تقديم قوائم مالية مدققة خلال ٩٠ يوم من سنة جديدة ٥. تقديم تقرير ربع سنوي عن أداء الذمم المدينة ومشاركتها مع الطرف الثاني ٦. الاحتفاظ بنسبة ٥٪ كرصيد احتياطي من عملية استخدام لحد التيسير ٧. رهن موثوق لصكوك عقارية بموجب المستند المرفق وكذلك رهن موثوق للأصول الخاصة بالذمم المدينة التي تم التنازل عنها لصالح البنك الأهلي التجاري
نوفمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٥٠,٦٠٣	٤٨,١٦٩	٢,٦٢٦	٤٥,٥٤٣	
يناير ٢٠٣٥م	البنك الأهلي التجاري	٦٧,٣٢٢	٦٥,١٤١	٣,٧٠٩	٦١,٤٣١	
إجمالي البنك الأهلي التجاري		٤٠٠,٠٠٠	٣٧٧,٨٨٢	٢٠,٥٦٦	٣٥٧,٣١٦	

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
يونيو ٢٠٢١م	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	١٠٠,٠٠٠	٧٥,٩٩٨	٧٥,٩٩٨	-	١. يتعهد العميل بضمان بقاء وضعه المالي من تاريخ هذه الاتفاقية طالما كان هناك أي مبلغ قائم بموجب أي من مستندات الاستخدام أو أي التزام ساري المفعول
يونيو ٢٠٢٥م	مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠	١٤٠,٧٨٥	٤٧,٠٣٥	٩٣,٧٥٠	١. نسبة حقوق الملكية إلى الأصول لا تقل عن ٢٥٪ ٢. نسبة تعرض لمجموعة اقتصادية لا تزيد عن ١٥٪ ٣. نسبة تعرض إجمالية كبيرة لا تزيد عن ٤٠٠٪ ٤. نسبة انكشاف لطرف ذي علاقة لا تزيد عن ١٥٪ ٥. نسبة تعرض ائتمان مفتوح لا تزيد عن ٢٥٪ ٦. نسبة مخاطر صرف العملات الأجنبية الإجمالية لا تزيد عن ١٠٪ ٧. نسبة مخاطر صرف العملات الأجنبية للعملة الواحدة لا تزيد عن ١٠٪ ٨. نسبة مخاطر معدل ربح لا تقل عن -١٠٪ ولا تزيد عن ١٠٪ ٩. نسبة مخاطر معدل ربح إجمالية لا تقل عن -٢٠٪ ولا تزيد عن ٢٠٪ ١٠. نسبة فجوة استحقاق العملات الأجنبية لا تقل عن -١٥٠٪ ١١. فجوة استحقاق سالبة مجمعة لا تقل عن -٣٠٠٪ ١٢. نسبة أصول ثابتة بالإضافة إلى استثمارات حقوق الملكية لا تزيد عن ٣٥٪ ١٣. نسبة ذمم الإيجار غير العاملة أقل من أو تساوي ٥٪ من إجمالي ذمم الإيجار المدينة
الإجمالي		٤,٨٠٩,١٩٧	٢,٨١٩,٨٨٤	١,١٠٥,٢٢٧	١,٧١٤,٦٥٧	

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

مكافأة نهاية الخدمة

جدول ٦-٤٢: المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
التزامات المنافع المحددة في بداية السنة	٧,٧٢٨	٨,٥٩٠	٩,٣٧٧
تكلفة الخدمة الحالية	١,٣٧٩	١,٤٦٦	١,٥٩٥
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٢٥٩	٤١٣	٢٩٢
منافع مدفوعة / مستحقة لأعضاء انتهت عضويتهم خلال السنة	(٣٦٩)	(١,٢٠٣)	(٢,٠٣١)
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام	(٤٠٧)	١١١	(٨٦١)
التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة	**٨,٥٩٠**	**٩,٣٧٧**	**٨,٣٧٢**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

ارتفعت التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة من ٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وانخفضت إلى ٨,٤ مليون ريال سعودي نتيجة إنهاء عقود عدة موظفين.

جدول ٦-٤٣: المبالغ المحملة على قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
تكلفة الخدمة الحالية	١,٣٧٩	١,٤٦٦	١,٥٩٥
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٢٥٩	٤١٣	٢٩٢
تكلفة مسجلة في قائمة الدخل	١,٦٣٨	١,٨٧٩	١,٨٨٧
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر	(٤٠٧)	١١١	(٨٦١)
إجمالي تكاليف المنافع المحددة خلال السنة	**١,٢٣١**	**١,٩٩٠**	**١,٠٢٦**

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٤٤: إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
خسارة من التغير في الافتراضات المالية	٦٣٧	٣٢٨	١٤٢
الأرباح بسبب التغير في الافتراضات الديموغرافية	-	-	(٤٩٦)
الخسارة / (الربح) من التغير في افتراضات الخبرة	٣١	(٢١٦)	(٥٠٧)
إعادة القياس الاكتواري لالتزامات المنافع المحددة	٤٠٧	١١١	(٨٦١)

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٤٥: الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطط منافع الموظفين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
نسبة الخصم	٤,٥٥٪	٢,٩٥٪	١,٧٠٪
المعدل المتوقع لزيادة الرواتب	٥,٠٪	٢,٩٥٪	٥,٠٪
سن التقاعد العادي	٦٠	٦٠	٦٠

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

تم تخفيض معدل الخصم خلال ٢٠٢٠م إلى ١,٧٪ ليعكس العائدات السوقية الحالية للسندات السيادية مع الأخذ في الاعتبار متوسط مدة التزامات المنافع المحددة لمدة ٧ سنوات. كما قامت الإدارة بزيادة معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب إلى ٥٪ استناداً إلى الاتجاهات الأخيرة المتوفرة حول الزيادة في الرواتب لموظفي الشركة. يتم تحديد الافتراضات المتعلقة بمعدل الوفيات المستقبلية استناداً إلى المشورة الاكتوارية وذلك وفقاً للإحصاءات المنشورة والخبرة في المنطقة.

جدول ٦-٤٦: بيان استحقاق التزام المنافع المحددة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
المتوسط المرجح لمدة استحقاق المنافع المحددة	٩,٩٦	١٠,٠٠	٧,٣٨
التوزيع الزمني لدفعات المنافع:			
السنة الأولى	٤٧٢	٥١٤	٩٢٩
السنة الثانية	٥٤٣	١,٠٤٨	١,٤٧٣
السنة الثالثة	١,٠٨٠	٦٧٠	٩٨١

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
السنة الرابعة	٦٨٥	٧٤٠	٩٦٩
السنة الخامسة	٩٨٦	٨٠٠	١,٠٣٣
من ٦ إلى ١٠ سنوات	٧,٧٤٩	٧,٢٩٨	٥,٥١٥

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

جدول ٦-٤٧: تأثير تقييم التزامات المنافع المحددة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المدققة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)
معدل الخصم +٠,٥٪	(٤٢٩)	(٤٧٠)	(٣١٠)
معدل الخصم -٠,٥٪	٤٢٩	٤٧٠	٣١٠
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب +٠,٥٪	٢٩٨	٣٦٤	٢٥٢
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب -٠,٥٪	(٢٩٨)	(٣٦٤)	(٢٥٢)

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

الارتباطات والالتزامات المحتملة

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

٦-٢-٣ قائمة التدفقات النقدية الموحدة

جدول ٦-٤٨: قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
الأنشطة التشغيلية			
صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل	٧٥,٧٨٠	٧٨,٧٢٥	٩٧,٥٧٧
تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:			
استهلاك وإطفاء	٢,٧٧٨	٥,٣٢٧	٥,٢٠١
إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٣,٧٤٦	٤,١٢٨	٣,٩٧٦
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣٢,١٨٩	١١,٢٢٤	٧,٥٠٠

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١,٦٣٨	١,٨٧٩	١,٨٨٧
تكاليف تمويل لالتزام عقد إيجار	-	٥٢٧	٢٣٦
صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:			
مصروفات مدفوعة مقدمًا وأصول أخرى، صافي	(١٥,٢٦٠)	(٢٦,١٦١)	(٦,٨٠٤)
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٣٤	١٣٢	١٣٢
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	٥,٨٤٥	٣,٥١٩	(٤,٣٨١)
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي	(٦٥,٠٣٩)	(٦٣,٥٥١)	٣٣,٣٨٠
صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:			
ذمم دائنة	٢٩,١٨٢	١٩,٦٥٥	(٤٢,٤٨٧)
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٦٦٦	٢,٥٨٩	٢٢٩
دفعات إيجار مقدمة	(٣,٨٢٦)	(٢٨٢)	(٣,٠٩٩)
صافي النقد الناتج من التشغيل	**٦٧,٨٣٤**	**٣٧,٧١٠**	**٩٣,٣٤٧**
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة	(٦,٧٥٠)	(٣٢,٩٩٥)	(١٦,٠٦٨)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	(٣٦٩)	(١,٢٠٣)	(٢,٠٣١)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة مدفوعة	(١,١١٩)	(١٠٩)	(٢١٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	**٥٩,٥٩٦**	**٣,٤٠٣**	**٧٥,٠٣٦**
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	(٥٥٥)	(١,٦٧٧)	(١,٥٥١)
شراء موجودات غير ملموسة	(٦٢٢)	(١,٤٠١)	(٧٦٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,١٧٧)	(٣,٠٧٨)	(٢,٣١٧)
الأنشطة التمويلية			
إضافات في تسهيلات تمويل التورق	٢٨٢,٤٧٨	٣٦٥,٤٨٦	٢٣٤,٨٣١
المسدد من تسهيلات تمويل تورق	(٢٨٦,٣٤١)	(٣٨٧,٨٠٢)	(٢١٦,٨٧٠)
مدفوع من الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار	-	(٣,٤٥٣)	(٢,٥٥٢)

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠١٨م (المدققة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المدققة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المدققة)
صافي النقد (المستخدم) / الناتج من الأنشطة التمويلية	(٣,٨٦٢)	(٢٥,٧٦٨)	١٥,٤٠٩
صافي الزيادة / (النقص) في نقد وما في حكمه	٥٤,٥٥٧	(٢٥,٤٤٤)	٨٨,١٢٨
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٥,٠٨٦	٧٩,٦٤٣	٥٤,٢٠٠
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧٩,٦٤٣	٥٤,٢٠٠	١٤٢,٣٢٨

المصدر: القوائم المالية المدققة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية من ٥٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، وذلك يعود بشكل رئيسي إلى الزيادة في الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة (+٢٦,٢ مليون ريال سعودي) التي تتعلق بشكل أساسي بالزكاة وضريبة الدخل للسنوات السابقة عند التسوية مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ارتفع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية ليصل إلى ٧٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، وذلك نتيجة تغييرات رأس المال العامل والتي تضمنت زيادة الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي (+٩٦,٩ مليون ريال سعودي) بما في ذلك بيع محفظة بقيمة ٥٠,٢ مليون ريال سعودي في نوفمبر ٢٠٢٠م.

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعود ذلك إلى زيادة مشتريات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة تماشياً مع مبادرات الشركة الرقمية وتحديثات النظام المستمرة لمواكبة التغيير المستمر والتقنيات الناشئة. انخفض النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية ليصل إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى انخفاض مشتريات الموجودات الغير ملموسة نتيجة جائحة كوفيد-١٩ الحالية.

صافي النقد (المستخدم) / الناتج من الأنشطة التمويلية

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية من ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، نتيجة الزيادة في المسدد من تسهيلات تمويل التورق (+١٠١,٥ مليون ريال سعودي) ومدفوعات الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار (+٣,٥ مليون ريال سعودي). قابل ذلك إضافات في تسهيلات تمويل التورق (+٨٣,٠ مليون ريال سعودي) تماشيا مع الارتفاع في عدد القروض المنشأة خلال السنة.

بلغ النقد الناتج من الأنشطة التمويلية ١٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض المسدد من تسهيلات تمويل التورق (-١٠٧,٩ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى إضافات في تسهيلات تمويل التورق (+٢٣٤,٨ مليون ريال سعودي).

٦-٣ نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، باستثناء ما هو مبين أدناه:

٦-٣-١ قائمة الدخل

يبين الجدول التالي قوائم الدخل الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٤٩: قوائم الدخل الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير
دخل من عقود تمويل تأجيري	١٤٥,٢٦٣	١٤٠,٦٦١	(٣,٢٪)
أتعاب خدمات، صافي	٣,٧٧٨	٢,٨٥٧	(٢٤,٤٪)
إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم	٢,٨٦٢	٢,٨٩٦	١,٢٪
دخل آخر	-	٣,٠٦١	-
إجمالي الربح التشغيلي	**١٥١,٩٠٣**	**١٤٩,٤٧٦**	(١,٦٪)
رسوم تمويل	(٥٠,٨٠٣)	(٣٧,٤٤٨)	(٢٦,٣٪)
مجمل الربح	١٠١,٠٩٩	١١٢,٠٢٧	١٠,٨٪
مصروفات عمومية وإدارية	(٤٥,٣٨٧)	(٥٠,٦٥١)	١١,٦٪
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٥,٠٣٧)	١١,٦٢٨	(١٧٧,٣٪)
مصروفات بيع وتسويق	(٦,٩٧٤)	(٦,٤٧٦)	(٧,١٪)
إجمالي المصروفات التشغيلية	**(٦٧,٣٩٨)**	**(٤٥,٤٩٩)**	(٣٢,٥٪)
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل	**٣٣,٧٠١**	**٦٦,٥٢٩**	٩٧,٤٪
مصروف الزكاة وضريبة الدخل للسنة الحالية	(٤,٢٣٠)	(٦,٤٨٦)	٥٣,٣٪
الزكاة للسنوات السابقة	-	(٩١٤)	-
ضريبة مؤجلة	٦٩٦	(٣٦٩)	(١٥٣,٠٪)
إجمالي الزكاة وضريبة الدخل	**(٣,٥٣٤)**	**(٧,٧٦٩)**	١١٩,٨٪
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل	**٣٠,١٦٧**	**٥٨,٧٥٩**	٩٤,٨٪

جدول ٦-٥٠: مؤشرات الأداء الرئيسية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير (نقاط)
مصروفات عمومية وإدارية	٪٢٩,٩	٪٣٣,٩	(٤,٠)
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٪٩,٩	٪٧,٨	١٧,٧
مصروفات بيع وتسويق	٪٤,٦	٪٤,٣	٠,٣
إجمالي الربح التشغيلي	٪٦٦,٦	٪٧٤,٩	٨,٤
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل	٪٢٠,٨	٪٤١,٨	٢١,٠
مؤشرات الأداء الرئيسية			
معدل النسبة المئوية السنوية	٪٦,٦	٪٦,٦	٠,٠
متوسط تكلفة التمويل	٪٣,٦	٪٢,٧	٠,٤
العائد الإجمالي	٪٣,٠	٪٣,٨	٠,٤
بيع المحفظة (مليون ريال سعودي)	-	٩٢,٨	لا ينطبق

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

الربح التشغيلي

يتكون الربح التشغيلي للشركة بشكل رئيسي من الدخل من عقود تمويل الإيجار، أتعاب خدمات، وإيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم. يأتي تدفق إيرادات الشركة بشكل أساسي من إنشاء قروض الإجارة، حيث يتم الحصول على رأس المال والقروض لتمويل عملية شراء المنازل والأراضي السكنية والشقق لعملاء التجزئة. في ٢٠١٤، قامت الشركة ببيع محفظة مع البنك العربي الوطني واستخدمت العائدات لتسوية القروض القائمة. تنشئ الشركة مبيعات للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، ويتم بيع المحفظة بعد ٦ إلى ٨ أشهر مع الاحتفاظ بأتعاب الخدمة. يتمحور تركيز الشركة في نوع صاحب العمل طوال الفترة التاريخية بشكل أساسي على خطة دخل التقاعد المتوقعة، والمتقاعدين وموظفين الحكومة حيث أنها أقل. لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن قائمة معتمدة وغير معتمدة من أصحاب العمل يتم تحديدها من خلال تصنيف وتاريخ أصحاب العمل، والتي لها تأثير على تقييم المخاطر الذي يتم إجراؤه عند معالجة طلبات القروض. يتمحور تركيز الشركة للربح التشغيلي حسب نوع العقار بشكل أساسي من الفلل والشقق في السنة المالية ٢٠٢٠م، تماشيا مع طلب السوق في المملكة العربية السعودية.

انخفض الربح التشغيلي بنسبة ١,٦٪ من ١٥١,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٤٩,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى الانخفاض في دخل عقود التمويل التأجيري (- ٤,٦ مليون ريال سعودي) نتيجة مبيعات محفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والتي بلغت ٥١,٣ مليون ريال سعودي في نوفمبر ٢٠٢٠م، و٩٢,٨ مليون ريال سعودي في مارس ٢٠٢١م. انخفض معدل النسبة المئوية السنوية بشكل طفيف بمقدار ٠,١ نقطة نتيجة لانخفاض معدلات سايبور.

تم تعويض الانخفاض في إجمالي الربح التشغيلي جزئيًا بقيمة ٣,١ مليون ريال سعودي في الدخل الآخر. يتعلق ذلك بالعلاوة على دفعة مستلمة من بيع محفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في مارس ٢٠٢١م.

دخل من عقود تمويل تأجيري

انخفض الدخل من عقود التمويل التأجيري بنسبة ٣,٢٪ من ١٤٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٤٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض في متوسط صافي الاستثمار في رصيد التأجير التمويلي من خلال مبيعات المحفظة إلى الشركة السعودية لإعادة لتمويل العقاري البالغة ٥٠,١ مليون ريال سعودي في نوفمبر ٢٠٢٠م و ٩٢,٨ مليون ريال سعودي في مارس ٢٠٢١م.

أتعاب خدمات، صافي

انخفضت أتعاب الخدمات بنسبة ٢٤,٤٪ من ٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية، كما كان ذلك متعلق أيضا بالعديد من التسويات. وقابل هذا الانخفاض زيادة في صافي أتعاب الخدمات، من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والذي نتج عن مبيعات المحفظة المذكورة سابقاً.

إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

بقيت إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم مستقرة على ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويتعلق ذلك بشكل أساسي بعلاوة مستلمة من بيع المحفظة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في مارس ٢٠٢١م.

رسوم تمويل

مثلت رسوم التمويل بالأرباح المدفوعة على تسهيلات تمويل التورق، والتي تم استخدامها بشكل أساسي لإنشاء القروض. على الرغم من أن الإدارة قادرة على استخدام هذه الأموال لمتطلبات رأس المال العامل الأخرى.

انخفضت رسوم التمويل بنسبة ٢٦,٣٪ من ٥٠,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٣٧,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض متوسط رصيد القروض القائمة بالإضافة إلى انخفاض متوسط تكلفة التمويل بمقدار ٠,٤ نقطة، الناتج عن انخفاض متوسط معدل سايبور بمقدار ٠,٦ نقطة.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بنسبة ١٠,٨٪ من ١٠١,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١١٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى انخفاض رسوم التمويل، كما كان ذلك مقرونا بتحقيق دخل أخر من عمولة بيع محفظة الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة ٣ مليون ريال سعودي.

مصروفات عمومية وإدارية

ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية بنسبة ١١,٦٪ من ٤٥,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة رسوم تأمين المحفظة (+٤,٣ مليون ريال سعودي) من خلال زيادة أقساط التأمين الناتج عن الزيادة في المطالبات التي تم تسويتها، والبدء في تقديم تغطيات الطلبات المشتركة. كان ذلك مقرونا بارتفاع رواتب الموظفين والمزايا الأخرى بمقدار ٢,٣ مليون ريال سعودي على خلفية الزيادة في موظفين الشركة بالإضافة إلى تخصيص موظفين خارجيين إضافيين لقسم المبيعات لديها من أجل تحقيق أهداف نشأتها.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

انخفض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من ١٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى دخل ١١,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى التحسن في مستوى التحصيل في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢١م، كما كان ذلك مقرونا بتسويات الأرصدة المتأخرة.

مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق بشكل أساسي من مصروفات إنشاءات العقود وأتعاب التقييم وعمولة مبيعات وتحويل ملكية. انخفضت مصروفات البيع والتسويق بنسبة ٧,١٪ من ٧,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض مصاريف التسويق (- ٢,٤ مليون ريال سعودي) نتيجة توظيف أفراد متخصصين لأنشطة التسويق بدلاً من التعاقد مع أطراف ثالثة.

إجمالي الزكاة وضريبة الدخل

ارتفع إجمالي الزكاة وضريبة الدخل بنسبة ١١٩,٨٪ من ٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة مصروفات الزكاة وضريبة الدخل للسنة الحالية (+ ٢,٣ مليون ريال سعودي) من خلال زيادة الوعاء الزكوي.

بلغت الزكاة المتعلقة بالسنوات السابقة ٩١٤ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، وتتعلق بالربط الضريبي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعامي ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

انخفضت الضريبة المؤجلة من دخل بقيمة ٦٩٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى مصروف بقيمة ٣٦٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما كان ذلك مقرونا بخسائر الائتمان المتوقعة خلال نفس الفترة.

صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل

ارتفع صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل بنسبة ٩٤,٨٪ من ٣٠,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥٨,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى انعكاس في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (+٢٦ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في السنة المالية ٢٠٢٠م والسنة المالية ٢٠٢١م)، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى التحسن في التحصيل وتسويات الأرصدة المتأخرة.

رسوم تمويل

جدول ٦-٥١: الحركة خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير المراجعة)	التغيير
الرصيد كما في بداية السنة	٢,٨٠١,٩٢٣	٢,٨١٩,٨٨٥	٠,٦٪
القروض خلال السنة	٢٢٤,٣٢٢	٦٥,٧٩٥	(٧٠,٧٪)
المسدد خلال السنة	(٢١٢,٣٧٠)	(١٣٩,٠٧١)	(٣٤,٥٪)
رسوم تمويل مستحقة خلال السنة	٩٣,١٦٨	٣٧,٤٤٨	(٥٩,٨٪)
المسدد من رسوم التمويل خلال السنة	(٨٧,١٥٨)	(٣٧,١٧٥)	(٥٧,٣٪)
الرصيد كما في نهاية السنة	**٢,٨١٩,٨٨٥**	**٢,٧٤٦,٨٨٢**	(٢,٦٪)

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٥٢ رسوم تمويل المتعلقة بالتسهيلات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير
البنك العربي الوطني	٣٣,٦٨١	٢٤,٢٢٤	(٢٨,١٪)
بنك الخليج الدولي	٧,٧٨٦	٥,٤٧٣	(٢٩,٧٪)
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٦٩٢	٤,٧٦٠	(١٦,٤٪)
البنك الأهلي التجاري	٣,٩٥٢	٢,١١٢	(٤٦,٦٪)
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	(٣٠٧)	٨٧٩	(٣٨٦,٠٪)
الإجمالي	**٥٠,٨٠٣**	**٣٧,٤٤٨**	(٢٦,٢٪)
متوسط تكلفة التمويل	٣,٣٪	٢,٧٪	(٠,٥)

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

من المقرر سداد تسهيلات التورق التمويلية على النحو التالي:

جدول ٦-٥٣: جدول سداد تسهيلات التمويل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

السنوات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير المراجعة)
٢٠٢١	١,١٠٥,٢٢٧	١١١,١٥٧
٢٠٢٢	٥١٤,٥٢٥	٦١٢,٦٥٢
٢٠٢٣	٧٩٦,٩٠٠	٨٥١,٥٤١
٢٠٢٤	٦٠,٣٦١	١٣٠,٦٢٧
٢٠٢٥	٦٥,٥٥٦	٣٦٤,١٢٣
٢٠٢٦ – ٢٠٣٤	٢٧٧,٣١٦	٦٧٦,٧٧٩
الإجمالي	**٢,٨١٩,٨٨٤**	**٢,٧٤٦,٨٨١**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

انخفضت رسوم التمويل بنسبة ٢٦,٣٪ من ٥٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى انخفاض محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية، كما كان ذلك مقرونا بالعديد من التسويات. وقابل ذلك جزئيا انخفاض من البنك العربي الوطني جزئياً بزيادة في صافي أتعاب الخدمة، من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بالنظر إلى مبيعات المحفظة المذكورة سابقاً.

أصدر البنك المركزي السعودي توجيهًا جديدًا في عام ٢٠١٨م ينص على أن مجموع قيم التعرض للبنك لفرد أو مؤسسة فردية أو شراكة يجب ألا يزيد عن ٥٪ من قاعدة رأس المال المؤهلة المتاحة للبنوك في جميع الأوقات نظرا لأن البنك العربي الوطني لديه بالفعل تسهيلات كبيرة نسبيًا مقترنة برصيد كبير مستحق، فقد تحولت إستراتيجية التمويل الخاصة بالشركة نحو مقرضين آخرين وبهذا، سعت الشركة إلى تنويع تسهيلاتها التمويلية وتقليل الاعتماد على البنك العربي الوطني.

مصروفات عمومية وإدارية

الجدول ٦-٥٤: مصاريف عمومية وإدارية لفترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٢٤,٠٦٤	٢٦,٣٥٣	٪٩,٥
رسوم تأمين محفظة	٧,٧١٩	١٢,٠٤٤	٪٥٦,٠
استهلاك وإطفاء	٢,٩٥٥	٢,٣٢٢	(٪٢١,٤)
أتعاب استشارات	٣,٠٩٧	٣,٢٨٦	٪٦,١
رسوم دعم برامج	٨٠٨	١,٤٨٤	٪٨٣,٧
عمولة تحصيل	١,١٧٨	١,٣٦٢	٪١٥,٧
مصروفات ضريبة القيمة المضافة	٢٥٣	١,٧٦١	٪٥٩٦,٧
مصروفات اتصالات	٤٣٥	٤٣٢	(٪٠,٧)
إصلاح وصيانة	٣٠٣	١١٦	(٪٦١,٥)
رسوم بنكية	٢٤٣	٢٠٧	(٪١٤,٧)
مصروفات سفر	١٩٧	١٦٦	(٪١٥,٨)
مصروفات توظيف	١٣١	٧٨	(٪٤٠,١)
قرطاسية ومطبوعات	٦٨	٩٥	٪٤٠,٩
ضريبة استقطاع	١١	٤٣	٪٢٧٧,٣
أخرى	٣,٩٢٦	٩٠٠	(٪٧٧,١)
الإجمالي	**٤٥,٣٨٧**	**٥٠,٦٥١**	**٪١١,٦**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٥٥: مؤشرات الأداء الرئيسية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مؤشرات الأداء الرئيسية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير
مؤشرات الأداء الرئيسية			
عدد الموظفين	١٧٠	١٦٨	(١,٢٪)
متوسط الراتب الشهري لكل موظف	١٤,٨٩٤	١٤,٩٧٦	٠,٥٪
الموظفين السعوديين كنسبة مئوية من إجمالي عدد الموظفين	٨٨,٢٤٪	٨٩,٨٨٪	١,٧
	كنسبة مئوية من الإيرادات		نقاط
رواتب موظفين ومزايا أخرى	١٥,٨٪	١٧,٦٪	١,٨
رسوم تأمين محفظة	٥,١٪	٨,١٪	٣,٠
الاستهلاك والإطفاء	١,٩٪	١,٦٪	(٠,٤)
أتعاب استشارات	٢,٠٪	٢,٢٪	٠,٢
رسوم دعم برامج	٠,٥٪	١,٠٪	٠,٥
عمولة تحصيل	٠,٨٪	٠,٩٪	٠,١
مصاريف ضريبة القيمة المضافة	٠,٢٪	١,٢٪	١,٠
أخرى	٣,٥٪	١,٤٪	(٢,١)
الإجمالي	**٢٩,٩٪**	**٣٣,٩٪**	**٤,٠**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

رواتب موظفين ومزايا أخرى

تتكون رواتب الموظفين والمزايا الأخرى بشكل أساسي من الرواتب الأساسية، التأمين الطبي للموظفين، العلاوات والتأمينات الاجتماعية ومصروفات أخرى. ارتفعت رواتب الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ٩,٥٪ من ٢٤,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٦,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة إلى زيادة عدد العقود الخارجية للتوظيف (١,٩ مليون ريال سعودي). ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة عدد الموظفين الخارجيين (Outsourced) المخصصين لقسم المبيعات من أجل تلبية أهداف عمليات إنشاء العقود الجديدة للشركة.

رسوم تأمين محفظة

تمثل رسوم تأمين المحفظة التأمين على الحياة (من شركة ميدغلف للتأمين) على المبلغ المعلق لكل قرض على حدة، التغطية تشمل تأمين حياة العميل أو إعاقته. ارتفعت رسوم تأمين المحفظة بنسبة ٥٦,٠٪ من ٧,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى زيادة حالات المطالبات بسبب حالات الوفاة وحالات الإعاقة الكلية خلال الفترة. وقد ساهم أيضًا بدء تقديم التغطية المشتركة لمقدم الطلب في الزيادة برسوم تأمين المحفظة.

استهلاك وإطفاء

تتعلق مصاريف الاستهلاك والإطفاء بشكل أساسي بالمنشآت والمعدات، بالإضافة إلى الإطفاء على موجودات حق الاستخدام حسب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ (IFRS 16). انخفض الاستهلاك والإطفاء بنسبة ٢١,٤٪ من ٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢,٣مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م و تتعلق بشكل أساسي بالممتلكات والمعدات، بالإضافة إلى استهلاك أصول حق الاستخدام وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

أتعاب استشارات

تتمثل أتعاب الاستشارات من رسوم أتعاب الاستشاريين القانونيين والإداريين، رسوم أتعاب استشاريين مجلس الشريعة، رسوم أتعاب استشاريين الأمن السيبراني ورسوم التدقيق.

ارتفعت أتعاب الاستشارات بنسبة ٦,١٪ من ٣,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى زيادات في الرسوم ذات الصلة مما يتماشى مع المسار الطبيعي لمتطلبات العمل.

رسوم دعم برامج

تتمثل رسوم دعم البرامج من الاتفاقات السنوية مع شركات دعم البرامج والتراخيص. ارتفعت رسوم دعم البرامج بنسبة ٨٣,٧٪ من ٨٠٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١,٥مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على خلفية المتطلبات الجديدة التي فرضها البنك السعودي المركزي والتي تطلبت تحسينات على النظام وارتبطت بشكل أساسي بالأمن السيبراني.

عمولة تحصيل

تمثل عمولة التحصيل المبالغ التي يتم صرفها لقسم التحصيل بناء على مستوى التحصيل في السنة. وجاء ذلك لتحفيز وزيادة التحصيل النقدي وتحسين مستوى القروض المتأخرة. تمثل عمولات التحصيل الجزء الأكبر من مرتبات قسم التحصيل بالإضافة إلى الرواتب الشهرية الأساسية.

ارتفعت عمولة التحصيل بنسبة ١٥,٧٪ من ١,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة التركيز على التحصيل، نتج عن هذا التحسن ارتفاع في عمولة التحصيل، وعكس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة البالغة ١١,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مصروفات ضريبة القيمة المضافة

ارتفعت مصروفات ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٩٦,٧٪ من ٢٥٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى إدخال ضريبة التصرفات العقارية في أكتوبر ٢٠٢٠م. نتج عن ضريبة التصرفات العقارية انخفاض في استرداد ضريبة القيمة المضافة على المشتريات التي قامت بها الشركة، مما ساهم في زيادة مصروف ضريبة القيمة المضافة.

مصروفات اتصالات

تتكون مصروفات الاتصالات بشكل أساسي من مصاريف الهاتف والإنترنت. بقيت مصروفات الاتصالات مستقرة على ٤٣٥ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ٢٠٢١م.

إصلاح وصيانة

تتعلق مصاريف الإصلاح والصيانة بشكل رئيسي من مصاريف الإصلاحات المتعلقة بالمباني والمكاتب. انخفضت تكاليف الإصلاح والصيانة بنسبة ٦١,٥٪ من ٣٠٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١١٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على خلفية انخفاض احتياجات الشركة تماشيا مع الإغلاق والحجر الصحي نتيجة جائحة كوفيد – ١٩.

رسوم بنكية

تشمل الرسوم البنكية العمولات ورسوم التحويل والرسوم المتعلقة بنظام سداد. انخفضت الرسوم البنكية بنسبة ١٤,٧٪ من ٢٤٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٠٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى دعم من البنك المركزي لقطاع التمويل وتأجيل الأقساط على القروض وانخفاض النشاط في قطاع التمويل نتيجة جائحة كوفيد – ١٩.

مصروفات سفر

تشمل مصروفات السفر تكاليف الإقامة وتذاكر الطيران. انخفضت مصروفات السفر بنسبة ١٥,٨٪ من ١٩٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٦٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على خلفية جائحة كوفيد–١٩ الحالية.

مصروفات توظيف

تشمل مصاريف التوظيف المصاريف المدفوعة لشركات التوظيف. انخفضت مصروفات التوظيف بنسبة ٤٠,١٪ من ١٣١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٧٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض التعيينات خلال الفترة والناتج بشكل رئيسي من تداعيات جائحة كوفيد – ١٩.

قرطاسية ومطبوعات

ارتفعت القرطاسية والمطبوعات بنسبة ٤٠,٩٪ من ٦٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٩٥ ألف في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب زيادة مخزون القرطاسية.

ضريبة استقطاع

ارتفعت ضريبة الاستقطاع بنسبة ٢٧٧,٣٪ من ١١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٤٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى دخول نظام ضريبة التصرفات العقارية واختلاف آلية احتساب ضريبة القيمة المضافة على مشتريات الشركة مما أدى إلى ارتفاع المصروف.

أخرى

تتكون المصاريف الأخرى بشكل رئيسي من مصاريف التدريب والشحن والاشتراكات. انخفضت التكاليف الأخرى بنسبة ٧٧,١٪ من ٣,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى٩٠٠ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة عدم تسجيل خسائر انخفاض قيمة العقارات المستردة في فترة الستة أشهر الأولى من ٢٠٢١م.

الاستثمارات في عقود الإيجار

جدول ٦–٥٦: تقادم الاستثمارات في عقود الإيجار للفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير المراجعة)
الحالي	٢,٧٧٥,٥٢٢	٢,٩٣١,٨٤٨
١ – ٣٠ يوم	٩٤٧,٢٤٨	٨٨٣,١٢٢
٣١ – ٦٠ يوم	٣١٠,٣٦٠	٢٦٢,٦٣١
٦١ – ٩٠ يوم	٦٤,٧٤٩	٤٤,٠٨٦
٩١ – ١٨٠ يوم	٢٣,٤٠٨	١٦,٩٩٧

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير المراجعة)
١٨٠+ يوم	١٦٠,٢٨٢	١٤٣,٨٨٠
أجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٤,٢٨١,٥٦٩**	**٤,٢٨٢,٥٦٤**
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٨٢,٤٣٠)	(٧١,٠٥٦)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٤,١٩٩,١٣٩**	**٤,٢١١,٥٠٨**
كنسبة مئوية من الإجمالي		
الحالي	٪٦٤,٨	٪٦٨,٥
١ – ٣٠ يوم	٪٢٢,١	٪٢٠,٦
٣١ – ٦٠ يوم	٪٧,٢	٪٦,١
٦١ – ٩٠ يوم	٪١,٥	٪١,٠
٩١ – ١٨٠ يوم	٪٠,٥	٪٠,٤
١٨٠+ يوم	٪٣,٧	٪٣,٤

المصدر: معلومات الإدارة

انخفضت الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي التي تجاوز موعد استحقاقها أكثر من ٣١ يوما من ١٢,٩٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٠,٩٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة تركيز الشركة على التحصيل والذي نتج عنه أيضًا الانخفاض في مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة من ٨٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٧١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مصروفات البيع والتسويق

جدول ٦–٥٧: مصروفات البيع والتسويق لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير
مصروفات إنشاء عقود	١,٩١٩	١,٨٤٤	(٪٣,٩)
أتعاب التقييم	١,٣٥٨	٢,٠٩٦	٪٥٤,٣
عمولة مبيعات وتحويل الملكية	١,٧٨١	٢,٢٣٩	٪٢٥,٧
مصروفات التسويق	١,٧٦١	١٥٩	(٪٩١,٠)
أخرى	١٥٦	١٣٨	(٪١١,٣)
الإجمالي	**٦,٩٧٤**	**٦,٤٧٦**	(٪٧,١)

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٥٨: مؤشرات الأداء الرئيسية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	التغيير (نقاط)
مصروفات إنشاء عقود	٪١,٣	٪١,٢	(٠,٠)
أتعاب التقييم	٪٠,٩	٪١,٤	٠,٥
عمولة مبيعات وتحويل الملكية	٪١,٢	٪١,٥	٠,٣
مصروفات التسويق	٪١,٢	٪٠,١	(١,١)
أخرى	٪٠,١	٪٠,١	(٠,٠)
الإجمالي	٪٤,٦	٪٤,٣	(٠,٣)

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مصروفات إنشاء عقود

تتعلق مصروفات إنشاء عقود بالعمولة والمصروفات المدفوعة للبنك العربي الوطني كجزء من اتفاقية تقاسم أرباح الشركة فيما يتعلق بمحفظة الشركة خارج الميزانية العمومية مع البنك العربي الوطني. انخفضت مصروفات إنشاء عقود بنسبة ٣,٩٪ من ١,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة انخفاض مصاريف التأسيس على الرغم من زيادة عمليات الإنشاء على خلفية انخفاض رصيد رسوم الإنشاء المؤجلة، نتيجة زيادة القروض التي تم تسويتها وسدادها من قبل العملاء المتعلقين بالمحفظة خارج الميزانية العمومية المباعة للبنك العربي الوطني في سنة ٢٠١٤م.

أتعاب التقييم

تتعلق أتعاب التقييم بالرسوم المتعلقة بتقييم العقارات، والتي يتم إجراؤها كجزء من طلبات الحصول على القروض، وبشكل دوري على أساس الحاجة. ارتفعت أتعاب التقييم بنسبة ٥٤,٣٪ من ١,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعزى ذلك إلى زيادة في عدد طلبات التقديم لعمليات الإنشاء، تماشيا مع أهداف النمو وجهود المبيعات الإضافية.

عمولة مبيعات وتحويل ملكية

تتعلق عمولة المبيعات وتحويل الملكية بالعمولة المدفوعة على إنشاءات العقود من موظفي المبيعات. ارتفعت عمولة تحصيل المبيعات والملكية بنسبة ٢٥,٧٪ من ١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى زيادة عمليات الإنشاء تماشياً مع أهداف النمو وجهود المبيعات الإضافية، كما كان ذلك مقرونا بارتفاع عمولة المبيعات والملكية نتيجة نقل سندات الملكية من البنك العربي الوطني إلى الشركة السعودية لتمويل المساكن وفقًا لقانون الرهن العقاري.

مصروفات تسويق

تمثل مصروفات التسويق المصاريف المتعلقة بالتسويق والإعلان مثل الاتفاقيات الموقعة مع وكالات التسويق ومصاريف تخص التسويق عبر وسائل التواصل الاجتماعي. انخفضت مصروفات التسويق بنسبة ٩١,٠٪ من ١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٥٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى توظيف أفراد تسويق متخصصين لبناء القدرات الداخلية للشركة. كما كان ذلك مقرونا بانخفاض عقود التسويق بشكل كبير.

أخرى

تتألف التكاليف الأخرى من العديد من العناصر المتعلقة بالمبيعات لعملية الموافقة الائتمانية. انخفضت التكاليف الأخرى بنسبة ٧,١٪ من ١٥٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٣٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى توقيت تسجيل العديد من المصاريف.

إجمالي الزكاة وضريبة الدخل

جدول ٦-٥٩: الحركة في مخصص الشركة للزكاة والضريبة لفترة الستة أشهر المنتهية في٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير المراجعة)
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٩٧٨	٢٤,٦٤٥
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٧,٩٧٠	٦,٤٨٦
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	-	٩١٤
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٤,٧٦٥	-
المدفوع خلال السنة	(١٦,٠٦٨)	(١٣,٣٤٩)
الرصيد في نهاية السنة	**٢٤,٦٤٥**	**١٨,٦٩٦**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

في ٣ فبراير ٢٠٢١م، استلمت الشركة ربط ضريبة الدخل من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعامي ٢٠١٤م و ٢٠١٥م بمبلغ ٩١٤ ألف ريال سعودي. وقد قامت الشركة بتسوية الربط في ١٨ مارس ٢٠٢١م. انخفض مخصص الزكاة وضريبة الدخل من ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو٢٠٢١. ويعود ذلك بشكل أساسي إلى تسوية الزكاة والضريبة عن السنة السابقة (السنة المالية ٢٠٢٠م).

٦-٣-٢ المركز المالي - قائمة المركز المالي

قائمة المركز المالي

جدول ٦-٦٠: قائمة المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الموجودات		
نقد وما في حكمه	١٤٢,٣٢٨	١٠٧,٦٠٩
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي	٦٧,٧٧١	٥٨,٦٦١
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	٦,٧٧٤	١٦,٩٧٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	٦٣٣	١,١٨٠

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
استثمار	٨٩٣	٨٩٣
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٤,١٩٩,١٣٩	٤,٢١٦,١٨٠
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٢,٠٢٨	٢٠,٢٤٦
عقارات أخرى	٨,٦٥٧	١٣,١٢٣
موجودات حق الاستخدام	٣,٨٠٦	٢,٦٠١
ممتلكات ومعدات، صافي	٥,٢٧٢	٤,٦٥٨
موجودات ضريبية مؤجلة	٤,٨٣٧	٤,٤٦٨
موجودات غير ملموسة، صافي	٢,٥٠٠	٢,٧٣٥
إجمالي الموجودات	**٤,٤٦٤,٦٣٨**	**٤,٤٤٩,٣٣٢**
المطلوبات		
ذمم دائنة	(٨,١٠٦)	(٦,٢١٨)
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	(٩,٣٢٦)	(١٣,١٠٠)
دفعات إيجار مقدمة	(٤,٣٩٧)	(٩,٣٦٧)
التزامات عقود الإيجار	(٣,٨٤٢)	(١,٣٥٣)
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	(٢٤,٦٤٥)	(١٨,٦٩٦)
تسهيلات تمويل تورق	(٢,٨١٩,٨٨٤)	(٢,٧٤٦,٨٨١)
التزام مكافأة نهاية الخدمة	(٨,٣٧٢)	(٩,٠٢٦)
إجمالي المطلوبات	**(٢,٨٧٨,٥٧١)**	**(٢,٨٠٤,٦٤٢)**
حقوق الملكية		
رأس المال	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٠٦,١٦٠	١١٢,٠٣٦
احتياطات أخرى	١,١٥٧	١,٠٢٣
أرباح مبقاة	٤٧٨,٧٤٩	٥٣١,٦٣٢
إجمالي حقوق الملكية	**١,٥٨٦,٠٦٦**	**١,٦٤٤,٦٩١**
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	**٤,٤٦٤,٦٣٧**	**٤,٤٤٩,٣٣٢**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٦١: مؤشرات الأداء الرئيسية للفترة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مؤشرات الأداء الرئيسية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية (الدفعة الأولى) (ألف ريال سعودي)	٨٠,٠٤٨	٧٢,٠٤٨
محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية (الدفعة الثانية) (ألف ريال سعودي)	١٣٤,٤٨٥	١٢٤,٣٢٩
محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية العمومية (الدفعة الثالثة) (ألف ريال سعودي)	٩٢,٩٠٣	٨٣,٨٧٨
نسبة خدمة الدين	٥١,٥٪	٥٢,٣٪
القرض مقابل القيمة	٨٢,٦٪	٨٢,٤٪
الدين إلى حقوق الملكية*	١,٧	١,٦
العائد على الأصول	١,٩٪	١,٣٪
العائد على حقوق الملكية	٥,٤٪	٣,٦٪

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

* يتمثل الهيكل التمويلي للشركة برأس المال المدفوع من الشركاء، بالإضافة إلى الاقتراض من البنوك المحلية ومثل معدل الدين إلى حقوق الملكية ١,٧ كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م وانخفض إلى ١,٦ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك. انخفض النقد وما في حكمه من ١٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٠٧,٦ مليون ريال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض عمليات سحب القروض بقيمة ١٣١,٦ مليون ريال سعودي وقابل ذلك زيادة في السداد بقيمة ٤٠,٦ مليون ريال سعودي.

مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

انخفضت المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى من ٦٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٥٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض ضريبة القيمة المضافة المدينة بقيمة ٤,١ مليون ريال سعودي والناتج عن بدء التعامل بضريبة التصرفات العقارية بالإضافة إلى الانخفاض في الضريبة المقدمة بقيمة ٢,٧ مليون ريال سعودي والمبالغ المستحقة من صندوق التنمية العقارية بقيمة ١,٦ مليون ريال سعودي.

دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

يمثل حساب الدفعات المقدمة إلى مالكي العقارات حساب مؤقت للشيكات الصادرة للعملاء، لعملاء العقارات قيد نقل سند الملكية. ارتفعت الدفعات المقدمة إلى مالكي العقارات من ٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة الشيكات المستحقة التي لم تتم تسويتها بسبب استكمال الإجراءات الإدارية.

مستحق من أطراف ذات علاقة

ارتفع المستحق من الأطراف ذات العلاقة من ٦٣٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى فواتير تتعلق برسوم نقل الملكية.

استثمار

بقي الاستثمار مستقر على ٨٩٣ ألف ريال سعودي خلال الفترة التاريخية من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويتعلق باستثمار في شركة سجل، وهي كيان مراقبة وحفظ السجلات.

استثمارات في عقود الإيجار التمويلي

بقيت الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي مستقرة على ٤,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

تتعلق أتعاب إنشاء العقود المؤجلة بالجزء المؤجل من رسوم العقد الذي يتم دفعه عند تقديم طلب عبر قناة البنك العربي الوطني. يتم إطفاء هذه الرسوم على أساس شهري على مدى عمر القرض بمجرد صرف مبلغ القرض.

انخفضت أتعاب إنشاء العقود المؤجلة من ٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى انخفاض عمليات الإنشاء الجديدة عبر قناة البنك العربي الوطني.

عقارات أخرى

تتعلق العقارات الأخرى بالعقارات التي تمت إعادة حيازتها بالكامل من العملاء من خلال المحاكم أو بموجب اتفاقيات متبادلة. تقوم الشركة بتمويل هذه العقارات مرة أخرى، وبعد ذلك يتم تحويل هذا الحساب إلى استثمارات في عقود الإيجار التمويلي. ارتفعت العقارات الأخرى من ٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى عقارات تم إعادة حيازتها بقيمة ٩,٤ مليون ريال، كما كان ذلك مقرونا بعكس خسائر انخفاض القيمة البالغة ٤,٨ مليون ريال سعودي. قابل ذلك عقارات مباعة بقيمة ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

موجودات حق الاستخدام

تتعلق موجودات حق الاستخدام بشكل أساسي بالمكتب الرئيسي للشركة في الرياض، بالإضافة إلى الفروع في جدة والدمام. انخفضت موجودات حق الاستخدام من ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب الاستهلاك نتيجة عدم وجود إضافات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١م.كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

ممتلكات ومعدات

انخفضت الممتلكات والمعدات من ٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى استهلاكات بقيمة ٦٤٥ ألف ريال سعودي كما قابل ذلك إضافات طفيفة. قامت الشركة بتحويل ١,١ مليون ريال سعودي من رأس المال العامل إلى فئات الأصول الأخرى المتعلقة بشكل رئيسي بأجهزة الكمبيوتر والأثاث والتجهيزات.

موجودات ضريبية مؤجلة

انخفضت موجودات الضريبة المؤجلة من ٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ومكافآت نهاية الخدمة، كجزء من احتساب أصول الضريبة المؤجلة.

موجودات غير ملموسة

تتعلق الموجودات الغير ملموسة ببرمجيات الشركة وبرامجها بما في ذلك نظام تخطيط موارد المؤسسات. وأنظمة الاكتتاب الداخلي. ارتفعت الموجودات غير الملموسة من ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى إضافات بقيمة ٦٦٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١م تعلقت بتطوير النظام والبرامج، بما في ذلك الأمن السيبراني. قابل ذلك مصروفات إطفاء بقيمة ٤٣٢ ألف ريال سعودي.

ذمم دائنة

تتعلق الذمم الدائنة بشكل أساسي بالمبالغ المستحقة لوزارة الإسكان، نتيجة لمبادرة وزارة الإسكان لتشجيع ملكية المنازل من خلال الوحدات الجاهزة. قامت وزارة الإسكان بشراء قطعة أرض كبيرة ولم تتمكن من إنهاء صكوك الملكية عند تقسيمها إلى قطع أراضي للعملاء، وبناء على ذلك، طلبت وزارة الإسكان من الشركة الامتناع عن صرف المبالغ المستحقة حتى تتم معالجة سندات الملكية وتحويلها بنجاح.

انخفضت الذمم الدائنة من ٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى تسوية مبالغ مستحقة.

مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

ارتفعت المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى من ٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع مصروفات متعلقة بالموظفين بقيمة ٢,٧ مليون ريال سعودي كما كان ذلك مقرونا بارتفاع رسوم التأمين المتراكمة بقيمة ٥٦٦ ألف ريال سعودي. تمثل المصاريف المستحقة ١٢ شهرا عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بينما تمثل ٦ أشهر فقط عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

دفعات إيجار مقدمة

تتعلق دفعات الإيجار المقدمة بالتسويات المبكرة التي قام بها العملاء ولم يتم تصفيتها بحلول نهاية العام. ارتفعت دفعات الإيجار المقدمة من ٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى الفروق بالتوقيت حيث إنه تم تسوية معظم هذه الدفعات المقدمة في الشهر التالي (يوليو).

التزامات عقود الإيجار

انخفضت التزامات عقود الإيجار من ٣,٨ مليون ريال سعودي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى مصاريف الإهلاك كما كان ذلك مقرونا بعدم وجود إضافات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١م.

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

انخفض مخصص الزكاة والضريبة من ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى تسوية الزكاة والضريبة المتعلقة بالسنة السابقة ٢٠٢٠م.

تسهيلات تمويل التورق

تتعلق تسهيلات التورق بشكل أساسي بتسهيلات التمويل من البنك العربي الوطني. قد قامت الشركة بوضع استراتيجية للاستفادة من التسهيلات من المقرضين الآخرين لتقليل الاعتماد على البنك العربي الوطني. انخفضت تسهيلات تمويل التورق من ٢,٨ مليار ريال سعودي خلال الفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٧ مليار ريال سعودي خلال الفترة ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى الانخفاض في عمليات السحب مقرونا بمبالغ مسددة بقيمة ١٣٩,١ مليون ريال سعودي المتعلقة بشكل أساسي بمبيعات المحفظة.

التزام مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة بناءً على دراسة اكتوارية مستقلة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ١٩. وطبقا لقوانين ولوائح وزارة العمل بالمملكة العربية السعودية. ارتفع التزام مكافأة نهاية الخدمة من ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشياً مع الزيادات الطبيعية الممنوحة للموظفين، إلى جانب الزيادة في سنوات العمل لبعض الموظفين بالشركة.

حقوق الملكية

استقر إجمالي حقوق الملكية على ١,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيا مع الارتفاع في الأرباح المبقاة بقيمة ٥٢,٩ مليون ريال سعودي تماشيا مع الارتفاع في صافي الدخل.

نقد وما في حكمه

جدول ٦-٦٢: النقد وما في حكمه للشركة كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
نقد في الصندوق	٢٢	٢٢
الحسابات الجارية لدى البنك	١٤٢,٣٠٦	١٠٧,٥٨٧
الإجمالي	**١٤٢,٣٢٨**	**١٠٧,٦٠٩**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

انخفض النقد وما في حكمه من ١٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٠٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى الانخفاض في عمليات السحب (-١٣١,٦ مليون ريال سعودي) إلى جانب زيادة في المدفوعات (+٤٠,٦ مليون ريال سعودي). كما قامت الشركة أيضا بشراء ممتلكات ومعدات بقيمة ٥٥١ ألف ريال سعودي (إضافات) بالإضافة إلى الاستثمار في موجودات غير ملموسة بقيمة ١٤٨ ألف ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

جدول ٦-٦٣: المصروفات المدفوعة مقدما والموجودات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٣٤,٤٥٩	٣٥,٦٧١
ضريبة قيمة مضافة مدينة	١٢,٤١٢	٨,٣٢٤
مطالبات قانونية	٨,٨٦٣	٧,٥١٣
ضريبة مقدمة	٣,٨٥٠	١,١١٦
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)	٣,٥١١	٣,٠٨٧
مستحق من صندوق التنمية العقارية	٢,٨٨٢	١,٢٩٤
صيانة برامج مدفوعة مقدماً	١,٠٩٨	٩٤٠
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٠٩٧	٩٤٠
تأمين مدفوع مقدماً	١,٠٩٢	١,٥٩٥
رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	٤١٩	٢٠٩
سلف موظفين وذمم مدينة	١٣٣	١٢٩
مصروفات فائدة مدفوعة مقدماً - مؤسسة التمويل الدولية	-	-

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
إيجار مدفوع مقدما	–	–
أخرى	١,١٠١	٩٢٥
إجمالي	**٧٠,٩٨٤**	**٦١,٨٧٣**
خسائر الائتمان المتوقعة من مطالبات التامين المستحقة على عقود (إجارة) الغير نشطة	–	–
مخصص مطالبة قانونية	(٣,٢١٣)	(٣,٢١٣)
الإجمالي	**٦٧,٧٧١**	**٥٨,٦٦١**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تتكون مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي مما يلي:

جدول ٦-٦٤: مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار	٤٩,٨٥٤	٥٠,٨٠٥
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٥,٣٩٥)	(١٥,١٣٤)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي	**٣٤,٤٥٩**	**٣٥,٦٧١**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي

تتعلق مطالبات التأمين المستحقة بحالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي بمطالبات التأمين المتعلقة بالعملاء المتوفين. تقوم الشركة بإغلاق القرض عند إشعار الشركة بحالة الوفاة وتحويل الاستثمار المستحق في التأجير التمويلي إلى مستحقات مطالبات التأمين. عند تسوية مطالبة التأمين، تقوم الشركة بنقل سند ملكية العقار إلى عائلة العميل المتوفي.

ارتفعت مطالبات التأمين المستحقة بحالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي من ٣٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي لحالات الوفيات الجديدة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

ضريبة قيمة مضافة مدينة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بالمبلغ المستحق من وزارة الإسكان وفقًا لبرنامج دعم صندوق التنمية العقاري لاسترداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة لأصحاب المنازل لأول مرة. كانت الشركة تقوم سابقا بدفع ضريبة القيمة المضافة واستردادها من وزارة الإسكان. وقد تغير ذلك بعد تطبيق ضريبة المعاملات العقارية بدلاً من ضريبة القيمة المضافة في أكتوبر ٢٠٢٠، حيث يتم تسجيل العقار مباشرةً في الهيئة العامة للزكاة والدخل ويتم التنازل عن مبلغ ضريبة القيمة المضافة مباشرةً لطلبات مالك المنزل لأول مرة. يتم إطفاء حساب ضريبة القيمة المضافة عند استلام الأرصدة المستحقة.

انخفضت مستحقات ضريبة القيمة المضافة المدينة من ١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة تحصيلات من وزارة الإسكان، والتي يتم إجراؤها على أساس ربع سنوي. كان ذلك مقرونا ببدء العمل بضريبة التصرفات العقارية في أكتوبر ٢٠٢٠م مما أدى إلى الانخفاض في استردادات ضريبة القيمة المضافة المستحقة للشركة.

مطالبات قانونية

تتعلق المطالبات القانونية بالمطالبات تحت التسوية. انخفضت المطالبات القانونية من ٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب تسوية قضية قانونية واحدة.

ضريبة مقدمة

تتعلق الضريبة المقدمة بمدفوعات يتم سدادها على أساس ربع سنوي بناءً على دخل الشركة في العام السابق ووفقًا لقانون ضريبة الدخل للشركات ذات المساهمات الأجنبية.

انخفضت الضريبة المقدمة من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود هذا الانخفاض إلى تسوية مبالغ الزكاة وضريبة الدخل المتعلقة بالسنة المالية ٢٠٢٠م في فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١م.

أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)

تتعلق أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً بالمبلغ غير المطفأ للرسوم المقدمة وفقًا للاتفاقية المبرمة مع بنك الخليج الدولي. انخفضت أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً من ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيا مع إطفاء هذه الرسوم على مدى فترة التسهيل.

مستحق من صندوق التنمية العقارية

يتعلق المستحق من صندوق التنمية العقارية بالدفعات المقدمة للعقارات التي دفعتها الشركة مقدمًا وفقًا لمبادرة صندوق التنمية العقارية لتشجيع ملكية المنازل من خلال دعم الدفعات المقدمة. تسترد الدفعات المقدمة نيابة عن العملاء من صندوق التنمية العقارية.

انخفض المستحق من صندوق التنمية العقارية من ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة التحصيلات من صندوق التنمية العقارية في فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١م حيث كان ذلك ضمن جهود الشركة على تحسين سرعة التحصيل.

صيانة برامج مدفوعة مقدماً

تتعلق تكاليف صيانة برامج مدفوعة مقدما بعقود الصيانة السنوية المبرمة مع بائعي النظام. انخفضت الصيانة للبرامج المدفوعة مقدماً من ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٤٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة الاستهلاك الشهري للمصروفات المقدمة للبرامج والخدمات والاشتراكات المحددة الفترة.

أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)

تتعلق أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً بالرصيد غير المطفأ للرسوم المقدمة وفقًا للاتفاقية المبرمة مع مؤسسة التمويل الدولية.

انخفضت أتعاب تسهيلات التمويل المدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية) من ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٤٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة إطفاء الرسوم المدفوعة مسبقًا.

تأمين مدفوع مقدماً

تدفع الشركة قسط التأمين مقدمًا على أساس شهري بناءً على المحفظة المتوقعة للشهر القادم. وهذا بسبب التكرار المرتفع نسبيًا للمدفوعات، فإن التأمين المدفوع مقدمًا يعتمد إلى حد كبير على توقيت الدفع.

ارتفع التأمين المدفوع مقدماً من ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة توقيت دفع قسط التأمين المتعلق بالتأمين الطبي خلال الفترة.

رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي

انخفضت رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي من ٤١٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٠٩ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب الاستهلاك الشهري للخدمة المقدمة من الشركة.

سلف موظفين وذمم دائنة

بقيت سلف الموظفين والذمم الدائنة مستقرة نسبيا على ١٣٠ ألف ريال سعودي خلال الفترة التاريخية من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

أخرى

تتعلق المدفوعات المقدمة الأخرى بالفوائد المدفوعة مسبقا ورسوم المعالجة والتقييم.

انخفضت المدفوعات المقدمة الأخرى من ١,٢مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب استهلاك مصاريف التقييم والإدارية.

مخصص مطالبة قانونية

يتعلق مخصص مطالبة قانونية بمخصص القضايا القانونية الجارية. بقي مخصص المطالبات القانونية مستقر على ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

جدول ٦-٦٥: الأطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

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

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

وفيما يلي المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة خلال السنة:

جدول ٦-٦٦: المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
أعباء تمويل تورق – البنك العربي الوطني	٦٢,١٥٩	٢٤,٠٢٧
وحدة سكنية مشتراة (شركة دار الأركان)	١٦,٨٣٦	١٢,٨٤٧
أتعاب خدمات، صافي	٧,٢٩٨	٢,٨٥٧
أعباء تمويل تورق – مؤسسة التمويل الدولية	٦,٣١٧	١,٩٢٩

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة	٢١٢	٦٢
إيجار محمل من شركة شقيقة	٢,١٨٠	١,٠٩٠

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

جدول ٦-٦٧: تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
قرض مستلم من مساهم – البنك العربي الوطني	١,٨٣٢,٢٩٩	١,٧٩٩,٨٧٧
قرض مستلم من مساهم – مؤسسة التمويل الدولية	١٤٠,٧٨٥	١٢٥,١٤٥
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة	٢٢,٠٢٨	٢٠,٢٤٦
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدما (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٠٩٧	٩٤٠
مستحق من طرف ذو علاقة متعلق بأتعاب خدمات (البنك العربي الوطني)	٦٣٣	١,١٨٠

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مكافآت موظفي الإدارة العليا

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

أفراد العائلة المقربين من موظفي الإدارة العليا هم أفراد العائلة الذين متوقع أن يكون لهم تأثير أو يخضعون لتأثير موظفي الإدارة العليا عند تعاملهم مع الشركة. قد يشمل أفراد العائلة المقربين الشركاء المحليين وأبناء موظفي الإدارة العليا وأبناء الشريك المحلي لموظفي الإدارة العليا والوالدين والأجداد والأخوة والأخوات والأحفاد وغيرهم من المعالين التابعين لموظفي الإدارة العليا والشريك المحلي لموظفي الإدارة العليا.

فيما يلي تفاصيل مكافآت موظفي الإدارة العليا بالشركة:

جدول ٦-٦٨: مكافاة موظفي الإدارة العليا بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
رواتب	٢,٥٤٦	٩٦٠
مكافآت نهاية الخدمة	٥٨١	٨٠
بدلات أخرى	١,٧٣٣	٢٩٢

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

جدول ٦-٦٩: استثمارات في عقود الإيجار التمويلي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م:

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الحد الأدنى لدفعات الإيجار		
عقود إيجار نشطة	٦,٤٨٦,٢٤٢	٦,٣٥٨,٤١١
عقود إيجار غير نشطة	١٨٠,٦٩٨	٢٣٢,٦٩٦
إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٦,٦٦٦,٩٤١**	**٦,٥٩١,١٠٦**
يخصم: إيرادات تمويلية غير مكتسبة	(٢,٣٨٥,٣٧٢)	(٢,٣٠٨,٥٤٢)
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة	٤,٢٨١,٥٦٩	٤,٢٨٢,٥٦٤
يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٨٢,٤٣٠)	(٧١,٠٥٦)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٤,١٩٩,١٣٩**	**٤,٢١١,٥٠٨**
يخصم: الجزء المتداول	(٢٨٣,٥٧٠)	(٢٨٦,٩٣٣)
يخصم: ذمم عقود الإيجار التمويلي المستحقة	(٤٢,٢٨٥)	(٤٥,٩٧٣)
الجزء غير المتداول	٣,٨٧٣,٢٨٣	٣,٨٧٨,٦٠٢

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٧٠: بيان الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الرصيد في بداية السنة	٧٨,٢٢٦	٨٢,٤٣٠
المحمل للسنة، بالصافي	٤,٢٠٤	(١١,٣٧٤)
الرصيد في نهاية السنة	**٨٢,٤٣٠**	**٧١,٠٥٦**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

يوضح الجدول التالي الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي:

جدول ٦-٧١: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٢٣,٤٢٤	٣٨٢,٢٣١	٢٧٥,٩١٣	٤,٢٨١,٥٦٩
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,١٥٥)	(١٣,٠٠٨)	(٦٧,٢٦٧)	(٨٢,٤٣٠)
صافي القيمة الدفترية	**٣,٦٢١,٢٦٩**	**٣٦٩,٢٣٣**	**٢٠٨,٦٤٦**	**٤,١٩٩,١٣٩**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٧٢: الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

آلاف الريالات السعودية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٧٢٠,٤٧٩	٣٢٣,١٥٤	٢٣٨,٩٣٠	٤,٢٨٢,٥٦٤
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,٥٦٢)	(١٠,٩٥٢)	(٥٧,٥٤١)	(٧١,٠٥٦)
صافي القيمة الدفترية	**٣,٧١٧,٩١٧**	**٣١٢,٢٠١**	**١٨١,٣٨٩**	**٤,٢١١,٥٠٨**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات الإيجار:

جدول ٦-٧٣: تاريخ استحقاق دفعات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
خلال سنة واحدة	٣٢٥,٨٥٥	٣٣٢,٩٠٦
السنة الثانية	٢٩٢,٢٧٢	٢٩٤,٦٤٦
السنة الثالثة	٢٩٦,٣٢٣	٢٩٦,٠٥٦
السنة الرابعة	٢٩٣,٩٩٤	٢٩١,٥٦١
السنة الخامسة وما بعدها	٣,٠٧٣,٠٢٢	٣,٠٦٧,٣٩٤

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الإجمالي	**٤,٢٨١,٥٦٩**	**٤,٢٨٢,٥٦٤**
الخسائر الائتمانية	(٨٢,٤٣٩)	(٧١,٠٥٦)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	**٤,١٩٩,١٣٨**	**٤,٢١١,٥٠٨**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

بقي صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي مستقر نسبيًا عند ٤,٣ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى الزيادة المستمرة في جهود الشركة لتنمية محفظتها رغم جائحة كوفيد-١٩، مما أدى إلى عمليات إنشاء عقود جديدة بقيمة ٤٦٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م و٣٣٧,٦ مليون ريال سعودي في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

أتعاب إنشاء العقود المؤجلة

جدول ٦-٧٤: أتعاب إنشاء العقود المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٢,٠٢٨	٢٠,٢٤٦
ناقصاً: الجزء المتداول	(٢,٦٥٤)	٢,٥١٣
الجزء غير المتداول	١٩,٣٧٣	١٧,٧٣٣
فيما يلي بيان بالحركة في أتعاب إنشاء العقود المؤجلة:		
في بداية السنة	٢٥,٧٩٢	٢٢,٠٢٨
أتعاب إنشاء العقود المتكبدة والمدفوعة للسنة	٢١٢	١٤٩
أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة	(٣,٩٧٦)	(١,٩٣١)
في نهاية السنة	**٢٢,٠٢٨**	**٢٠,٢٤٦**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تتعلق أتعاب إنشاء العقود المؤجلة برسوم العمولة البالغة ٢٪ والمستحقة عند إنشاء عقود القروض من خلال قناة البنك العربي الوطني. ويتم لاحقًا إطفاء رسوم الإنشاء المؤجلة على مدى عمر القرض. بلغت القروض الناشئة عن الشركة السعودية لتمويل المساكن من خلال قنواتها الخاصة ٩٩٪ من إجمالي المحفظة خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. تشهد الشركة تغيير في محفظتها لتقليل القروض التي تم الحصول عليها من خلال البنك العربي الوطني، والتي تعتبر قروض قديمة، حيث طورت الشركة عملياتها لتصبح أكثر استقلالية عن البنك العربي الوطني ومن المتوقع أن يتم إطفاء الرصيد الحالي خلال السنوات القادمة.

عقارات أخرى

جدول ٦-٧٥: العقارات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
في بداية السنة	٦,٩٦٣	٨,٦٥٧
استعادة ملكية خلال السنة	١١,١٧٢	٩,٣٩٥
مباعة خلال السنة	(٤,٦٢٢)	(٤,٨٦٨)
خسائر الانخفاض في القيمة	(٤,٨٥٧)	(٦٠)
في نهاية السنة	**٨,٦٥٧**	**١٣,١٢٣**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تتعلق العقارات الأخرى بالممتلكات التي تمت إعادة حيازتها من العملاء من خلال الإجراءات القانونية أو بموجب اتفاقيات متبادلة بين العميل والشركة. تنوي الشركة إعادة بيع هذه العقارات من أجل تحويلها إلى صافي استثمارات في عقود الإيجار التمويلي على رصيدها. يتم إعادة تقييم هذه العقارات على أساس سنوي لتقدير القيمة السوقية قبل تمويل العقار.

ارتفعت العقارات الأخرى من ٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب عمليات إعادة الحيازة خلال السنة حيث بلغت ٩,٤ مليون ريال سعودي، وقد قابل ذلك عقارات مباعة خلال السنة (-٤,٩ مليون ريال سعودي)، والتي تم تحويلها إلى صافي استثمار في عقد إيجار تمويلي.

تم تسجيل انخفاض بقيمة ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى الانخفاض في القيمة السوقية للممتلكات المعاد حيازتها ضمن عقارات أخرى. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بقيمة ٦٠ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في٢٠٢١م. من المتوقع أن تتعافى القيمة السوقية لهذه العقارات في المستقبل.

حق استخدام الأصول والموجودات

جدول ٦-٧٦: حق استخدام الأصول و الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
موجودات حق الاستخدام، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,١٠٨	٣٩٨	١,٢٩٩	٣,٨٠٦
إضافات خلال السنة	-	-	-	-
الاستهلاك المتراكم	(٩٨٩)	(٨٥)	(١٣٠)	(١,٢٠٥)
موجودات حق الاستخدام، ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١,١١٩	٣١٣	١,١٦٩	٢,٦٠١

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

انخفضت أصول حق الاستخدام من ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بداية من ١ يناير ٢٠١٩م، كما كان ذلك مقرونا بعدم وجود إضافات خلال الفترة. ويعزى أيضا هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى الاستهلاك مع عدم وجود إضافات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. تتعلق موجودات حق الاستخدام بشكل أساسي بالمكتب الرئيسي للشركة في الرياض (١,١ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى الفروع في جدة (١,٢ مليون ريال سعودي) والدمام (٣١٣ ألف ريال سعودي).

ممتلكات ومعدات

جدول ٦-٧٧: الممتلكات والمعدات للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	تحسينات على عقارات مستأجرة	السيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٥,٧٠٣	١٩٥	٦,١٤٤	٩,٤٥٧	١,٢٢١	٢٢,٧٢١
إضافات	٥٥	–	١١٧	٢٣٣	٦٩٨	١,١٠٤
إعادة تصنيف	–	–	–	–	١,٠٧٣	(١,٠٧٣)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٥,٧٥٨	١٩٥	٦,٢٦٢	٩,٦٩٠	٨٤٦	٢٢,٧٥٢
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٤,٢٦١	١٩٥	٥,٣١٣	٧,٦٨٠	–	١٧,٤٤٩
المصروف للسنة	١٧١	–	١٢١	٣٥٣	–	٦٤٥
استبعادات	–	–	–	–	–	–
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٤,٤٣٢	١٩٥	٥,٤٣٤	٨,٠٣٣	–	١٨,٠٩٤
صافي القيمة الدفترية						
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١,٤٤٢	–	٨٣٢	١,٧٧٧	١,٢٢١	٥,٢٧٢
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١,٣٢٧	–	٨٢٨	١,٦٥٧	٨٤٦	٤,٦٥٨

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تحسينات على عقارات مستأجرة

تتعلق التحسينات على العقارات المستأجرة بالأعمال المدنية وإنشاءات العقود المنفذة على العقارات المؤجرة. انخفض صافي القيمة الدفترية للتحسينات على عقارات مستأجرة من ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة الاستهلاك إلى جانب الانخفاض في الإضافات خلال الفترة.

السيارات

تتعلق السيارات بشكل أساسي بالسيارات المملوكة للشركة والسيارات التي تستخدمها الإدارة التنفيذية للشركة. بلغ صافي القيمة الدفترية للسيارات ٠ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة الاستهلاك التام للأصل إلى جانب عدم وجود إضافات خلال الفترة.

أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية

يتعلق الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية بشكل أساسي بالمكاتب والكراسي والطاولات والخزائن والأرائك وغيرها من المعدات المكتبية. انخفض صافي القيمة الدفترية للأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية من ٨٣٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٨٢٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض قيمة الإضافات في الفترة ذاتها.

أجهزة حاسب آلي

تتألف أجهزة الحاسب الآلي بشكل أساسي من أجهزة الحاسب الآلي وأجهزة الحاسب الآلي المحمولة وخوادم أجهزة الحاسب الآلي وأنظمة الحاسب الآلي. انخفض صافي القيمة الدفترية للحاسب الآلي من ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشياً مع متطلبات العمل عن بعد نتيجة لجائحة كوفيد-١٩ الحالية، بالإضافة إلى المتطلبات الإضافية من البنك المركزي السعودي لإجراء تحسينات في مجال تكنولوجيا المعلومات.

أعمال تحت التنفيذ

تمثل الأعمال تحت التنفيذ النفقات الرأسمالية المتكبدة لشراء الحاسب الآلي والأنظمة. انخفض صافي القيمة الدفترية للأعمال تحت التنفيذ من ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٨٤٦ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى إعادة تصنيف بعض الأعمال إلى الأصول خلال الفترة.

موجودات غير ملموسة

جدول ٦-٧٨: الموجودات غير الملموسة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	١٠,٣٧٤	١١,١٤٠
إضافات	٧٦٦	٦٦٧
الرصيد في نهاية السنة	**١١,١٤٠**	**١١,٨٠٧**
الإطفاء المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	(٧,٢١٧)	(٨,٦٤٠)
المصروف للسنة	(١,٤٢٤)	(٤٣٢)
الرصيد في نهاية السنة	**(٨,٦٤٠)**	**(٩,٠٧٣)**
صافي القيمة الدفترية	**٢,٥٠٠**	**٢,٧٣٥**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تتعلق الموجودات الغير ملموسة بشكل أساسي بالبرمجيات وبرامج الحاسب الآلي، وتستمر الشركة بتحديث وتعديل النظام تماشيا مع التغيير المستمر والتقنيات الناشئة. ارتفع صافي القيمة الدفترية للموجودات الغير ملموسة من ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى الزيادة في الإضافات التي بلغت ٦٦٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١م والتي تعلقت بشكل أساسي بترقيات النظام والبرامج، بما في ذلك الأمن السيبراني. قابل ذلك إطفاء بقيمة ٤٣٢ ألف ريال سعودي.

تكاليف مستحقة ومطلوبات أخرى

جدول ٦-٧٩: التكاليف المستحقة والمطلوبات الأخرى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
مصروفات متعلقة بالموظفين	٧,١٩٣	٩,٩٢٥
التزامات حق الخدمة	٧٧٥	٣٢٥
أتعاب قانونية واستشارية مستحقة	٥٤٩	٥٣٣
مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي	٤٢٥	٤٩٥
أتعاب وساطة مستحقة	٥٨	٩٥
رسوم تأمين مستحقة	-	٥٦٦
أخرى	٣٢٧	١,١٦٢
الإجمالي	**٩,٣٢٦**	**١٣,١٠٠**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مصروفات متعلقة بالموظفين

تتكون المصروفات المتعلقة بالموظفين من مستحقات الموظفين مثل الرواتب الأساسية ومستحقات الإجازات والمزايا الأخرى المتعلقة بالموظفين. ارتفعت المصاريف المتعلقة بالموظفين من ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، حيث تمثل المصاريف المستحقة ١٢ شهرا عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بينما تمثل ٦ أشهر فقط عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

التزامات حق الخدمة

تتعلق التزامات حق الخدمة بالتأثير الصافي من التدفق النقدي المخصوم المستقبلي المتوقع من خدمة محفظة الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري خارج الميزانية العمومية، بالإضافة إلى التكلفة المستقبلية المقدرة للخدمة. قامت الشركة بإجراء الحساب على أساس متحفظ حيث إنه أول بيع محفظة للشركة مقابل حقوق الخدمة، والتي تم إجراؤها في نوفمبر ٢٠٢٠م.انخفضت التزامات حق الخدمة من ٧٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٢٥ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة إعادة احتساب صافي التدفقات النقدية من إيرادات خدمة المحفظة المباعة. وتنوي الشركة إطفاء الالتزام حق الخدمة حتى لا شيء بنهاية السنة المالية ٢٠٢١.

أتعاب قانونية واستشارية مستحقة

تتعلق الأتعاب القانونية والاستشارية المستحقة بالفواتير المستحقة من خدمات الاستشارات الخارجية مثل الخدمات القانونية والشرعية والأمن السيبراني ورسوم التدقيق وغيرها.

انخفضت الأتعاب القانونية والاستشارية المستحقة بشكل طفيف من ٥٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٥٣٣ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي

يتعلق مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي لأي مطالبة من العملاء تتعلق بأضرار في الممتلكات أو عيوب إنشائية. يتعلق هذا المخصص بالعقود القديمة حيث أن العقود الجديدة تحدد المسؤولية للعميل لأي ضرر كبير للممتلكات. ارتفع مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي بشكل طفيف من ٤٢٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيا مع القضايا الفعلية التي رفعت على الشركة.

أتعاب وساطة مستحقة

تتعلق أتعاب الوساطة المستحقة من البنك العربي الوطني والمتعلقة بإضافات طفيفة على محفظة البنك العربي الوطني خارج الميزانية خلال الفترة التاريخية. ارتفعت أتعاب الوساطة المستحقة من ٥٨ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب الرسوم المستحقة للبنك العربي الوطني. تماشيا مع محاولات الشركة في تقليل اعتمادها على البنك العربي الوطني.

رسوم تأمين مستحقة

تتعلق رسوم التأمين المستحقة بقسط التأمين المستحق المتعلق بالتأمين الائتماني على الحياة (ميدغلف للتأمين). بلغت رسوم التأمين المستحقة ٥٦٦ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى رسوم التأمين المتراكمة المتعلقة بالأقساط المستحقة المتعلقة بالتأمين الائتماني على الحياة، كما تمثل رسوم التأمين المستحقة ١٢ شهرا عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بينما تمثل ٦ أشهر فقط عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

أخرى

تتعلق التكاليف الأخرى بشكل أساسي من مصاريف التسويق المستحقة ورسوم التقييم المستحقة والمرابحة المتراكمة والرسوم المصرفية الأخرى. ارتفعت التكاليف الأخرى من ٣٢٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى مستحقات للشركة السعودية لإعادة التمويل بمبلغ ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

التزامات عقود الإيجار

جدول ٦-٨٠: التزامات عقود الإيجار للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١

آلاف الريالات السعودية	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقا لشروط الإيجار	٦,٥٤٠	١,١١٦	٢,٥٠٠	١٠,١٥٦
التزامات عقود الإيجار، ١ يناير ٢٠٢٠م	٣,٨٦٩	٧٠٠	١,٣٦٢	٥,٩٣٠
إضافات خلال السنة	٢٢٨	-	-	٢٢٨
المدفوع من التزامات عقود الإيجار	(٢,١٨٠)	(٣٧٢)	-	(٢,٥٥٢)
إطفاء الخصم	٢٠٥	٣١	-	٢٣٦
التزامات عقود الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,١٢٢	٣٥٨	١,٣٦٢	٣,٨٤٢
التزامات عقود الإيجار،١ يناير ٢٠٢١م	٢,١٢٢	٣٥٨	١,٣٦٢	٣,٨٤٢
إضافات خلال السنة	٠	٠	(٦٣)	(٦٣)
المدفوع من التزامات عقود الإيجار	(٢,٠٦٣)	(١٢٨)	(٢٣٥)	(٢,٤٢٦)
إطفاء الخصم	٠	٠	٠	٠
التزامات عقود الإيجار، ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	**٥٩**	**٢٣١**	**١,٠٦٤**	**١,٣٥٣**

المصدر: معلومات الإدارة

بلغت التزامات عقود الإيجار ٣,٨ مليون ريال سعودي و١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م على التوالي، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بداية من ١ يناير ٢٠١٩م. تم احتساب القيمة الحالية لعقود الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي بنسبة ٥٪ على مدى فترة الإيجار، ويتم إطفاء التزام عقد الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

جدول ٦-٨١: مخصص الزكاة وضريبة الدخل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٩٧٨	٢٤,٦٤٥
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٧,٩٧٠	٦,٤٨٦
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	-	٩١٤
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٤,٧٦٥	-
تسويات ضريبة الدخل	-	-
المدفوع خلال السنة	(١٦,٠٦٨)	(١٣,٣٤٩)
الرصيد في نهاية السنة	**٢٤,٦٤٥**	**١٨,٦٩٦**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

مخصص الزكاة وضريبة الدخل

في ٣ فبراير ٢٠٢١م، استلمت الشركة ربط ضريبة الدخل من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعامي ٢٠١٤م و٢٠١٥م بمبلغ ٩١٤ ألف ريال سعودي. وقد قامت الشركة بتسوية الربط في ١٨ مارس ٢٠٢١م. انخفض مخصص الزكاة وضريبة الدخل من ٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو٢٠٢١. ويعود ذلك بشكل أساسي لتسوية الزكاة والضريبة عن السنة السابقة (السنة المالية ٢٠٢٠م).

تسهيلات تمويل التورق

جدول ٦-٨٢: تسهيلات تمويل التورق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الجزء المتداول من التسهيلات	١,٠٩١,٧٤٠	٦٣٥,٤٣٧
الجزء غير المتداول من التسهيلات	١,٧١٤,٦٥٧	٢,١٠٨,١٩٩
الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية	**٢,٨٠٩,٣٩٧**	**٢,٧٤٣,٦٣٧**
أتعاب تمويل التورق المستحقة	١٣,٤٨٧	٣,٢٤٤
الإجمالي مع النفقات التمويلية	**٢,٨١٩,٨٨٤**	**٢,٧٤٦,٨٨١**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

جدول ٦-٨٣: الرصيد القائم لتسهيلات تمويل التورق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
البنك العربي الوطني	١,٨٣٢,٣٠٠	١,٧٩٩,٨٧٧
بنك الخليج الدولي	٣٩٢,٩٢٠	٤٠٣,٦٤٤
مؤسسة التمويل الدولية	١٤٠,٧٨٥	١٢٥,١٤٥
البنك الأهلي التجاري	٣٧٧,٨٨٢	٣٦٧,٨١٠
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	٧٥,٩٩٨	٥٠,٤٠٤
الإجمالي	**٢,٨١٩,٨٨٤**	**٢,٧٤٦,٨٨١**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تتعلق التسهيلات التمويلية للشركة بشكل أساسي بالبنك العربي الوطني، لكن بعد أن أصدر البنك المركزي السعودي توجيهًا جديدًا يوضح نسبة ٥٪ كحد أقصى لرأس المال للتمويل من أي مزود قرض واحد، وبما أن البنك العربي الوطني لديه تسهيلات كبيرة نسبيًا بالإضافة إلى مبالغ مستحقة كبيرة، تحولت استراتيجية تمويل الشركة نحو مقرضين آخرين. سعت الشركة إلى تنويع تسهيلاتها التمويلية وتقليل الاعتماد على البنك العربي الوطني الذي يعد أيضًا المساهم الرئيسي. من المهم بالذكر أن في السابق، كانت الشركة تمتلك تسهيلات مع البنك العربي الوطني فقط.

انخفض رصيد تسهيلات تمويل التورق بقيمة من ٢,٨ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشياً مع الانخفاض في عمليات السحب، كما كان ذلك مقرونا بمبالغ مسددة بقيمة ١٣٩,١ مليون ريال سعودي ناتج بشكل رئيسي من النقد الناتج عن مبيعات المحفظة.

جدول ٦-٨٤: تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة كما في٣٠ يونيو ٢٠٢١م

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
يونيو ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠	٢١٧,٣٣٧	٨,٦٩٤	٢٠٨,٦٤٣	١. أن يكون المبلغ القائم للمستحقات المحصلة لتمويل المنزل والمكونة للضمان المجمع تغطي مالا يقل عن ١٠٥٪ من الرصيد القائم من التزامات العميل تجاه البنك في أي وقت من الأوقات ٢. تحويل الراتب الشهري الخاص بالمستفيدين من التمويل المقدم من قبل الشركة. ٣. يجب أن يكون العقار مستغل ومستخدم من قبل صاحب العقار ٤. يجب أن يكون العقار المقدم للبنك كجزء من الضمانات قابل للنقل و الإفراغ مباشرة من دون قيود باسم شركة المنزل المبارك للاستثمارات العقارية
مارس ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥١٤	٣٤,٥١٤	-	
يونيو ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٦٥٠,٠٠٠	٣٩٨,٨٩٠	٣٩٨,٨٩٠	-	
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠	٣٥٩,٦٧٨	١٥,٩٨٦	٣٤٣,٦٩٢	
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	١٥٠,٠٠٠	١٠٧,٢٤٩	٤,٧٦٧	١٠٢,٤٨٣	
أغسطس ٢٠٢٠م	البنك العربي الوطني	٢٠٦,٦٩٧	١٦٢,٠٥١	٦,٦١٤	١٥٥,٤٣٧	
يناير ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٣٥٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	١٧,٥٠٠	٢٦٢,٥٠٠	
يوليو ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٤٠٠,٠٠٠	٢٤٠,١٥٨	١٢,٧٧٩	٢٢٧,٣٧٩	
إجمالي البنك العربي الوطني		**٣,٢٥٦,٦٩٧**	**١,٧٩٩,٨٧٧**	**٤٩٩,٧٤٣**	**١,٣٠٠,١٣٤**	

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
يناير ٢٠٢١م	بنك الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠	١٦٦,٢٠٠	١٨,٢٢٢	١٤٧,٩٧٨	١. أن لا تتجاوز النسبة بين إجمالي المطلوبات وإجمالي الحقوق المادية الصافية للمساهمين عن ١,٠ : ٤,٠ ٢. أن لا تقل النسبة بين إجمالي الموجودات المتداولة وإجمالي المطلوبات المتداولة عن ١,٠ : ١,٠ ٣. أن لا تقل الحقوق المادية الصافية للمساهمين عن مبلغ ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (فقط ثمانمائة مليون ريال سعودي لا غير) ٤. أن لا تتجاوز الأرباح السنوية الموزعة ما يعادل (٧٠٪) من الدخل الصافي المحقق لتلك السنة ٥. أن لا تقل نسبة تغطية التمويل إلى الأصول المرهونة عن (٨٠٪) للعقود القائمة. وللعقود الجديدة أن لا تقل نسبة تغطية التمويل إلى الأصول المرهونة عن (٧٠٪) أو المتاحة من قبل البنك المركزي السعودي العربي السعودي أيهما أكثر
يوليو ٢٠٢٣م	بنك الخليج الدولي	١٥٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	١,١١١	٢٣,٨٨٩	
يونيو ٢٠٢٥م	بنك الخليج الدولي	٤١٥,٠٠٠	٢١٢,٤٤٤	١٥,١١١	١٩٧,٣٣٣	
إجمالي بنك الخليج الوطني		٨٦٥,٠٠٠	٤٠٣,٦٤٤	٣٤,٤٤٤	٣٦٩,٢٠٠	

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
سبتمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٢٨٢,٠٧٥	٢٥٧,٨٨٨	١٤,١٠٤	٢٤٣,٧٨٤	١. أن لا تقل تغطية المستحقات عن ١١٧٪ من إجمالي مبلغ التمويل ٢. أن لا تتجاوز الرافعة المالية عن ١:٤ ٣. أن لا تتجاوز نسبة توزيع الأرباح عن ٥٠٪ من صافي الأرباح ٤. تقديم قوائم مالية مدققة خلال ٩٠ يوم من سنة جديدة ٥. تقديم تقرير ربع سنوي عن أداء الذمم المدينة ومشاركتها مع الطرف الثاني ٦. الاحتفاظ بنسبة ٥٪ كرصيد احتياطي من عملية استخدام لحد ا لتيسير ٧. رهن موثوق لصكوك عقارية بموجب المستند المرفق وكذلك رهن موثوق للأصول الخاصة بالذمم المدينة التي تم التنازل عنها لصالح البنك الأهلي التجاري
نوفمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٥٠,٦٠٣	٤٦,٨٠٨	٢,٥٣٠	٤٤,٢٧٧	
يناير ٢٠٣٥م	البنك الأهلي التجاري	٦٧,٣٢٢	٦٣,١١٥	٣,٣٦٦	٥٩,٧٤٨	
إجمالي البنك الأهلي التجاري		٤٠٠,٠٠٠	٣٦٧,٨١٠	٢٠,٠٠٠	٣٤٧,٨١٠	
يونيو ٢٠٢١م	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	١٠٠,٠٠٠	٥٠,٤٠٤	٥٠,٤٠٤	-	يتعهد العميل بضمان بقاء وضعه المالي من تاريخ هذه الاتفاقية طالما كان هناك أي مبلغ قائم بموجب أي من مستندات الاستخدام أو أي التزام ساري المفعول

تاريخ الاستحقاق	الجهة	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	أهم الضمانات والالتزامات والتعهدات المالية
يونيو ٢٠٢٥م	مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠	١٢٥,١٤٥	٣١,٢٥٠	٩٣,٨٩٥	١. نسبة حقوق الملكية إلى الأصول لا تقل عن ٢٥٪ ٢. نسبة تعرض لمجموعة اقتصادية لا تزيد عن ١٥٪ ٣. نسبة تعرض إجمالية كبيرة لا تزيد عن ٤٠٠٪ ٤. نسبة انكشاف لطرف ذي علاقة لا تزيد عن ١٥٪ ٥. نسبة تعرض ائتمان مفتوح لا تزيد عن ٢٥٪ ٦. نسبة مخاطر صرف العملات الأجنبية الإجمالية لا تزيد عن ١٠٪ ٧. نسبة مخاطر صرف العملات الأجنبية للعملة الواحدة لا تزيد عن ١٠٪ ٨. نسبة مخاطر معدل ربح لا تقل عن -١٠٪ ولا تزيد عن ١٠٪ ٩. نسبة مخاطر معدل ربح إجمالية لا تقل عن -٢٠٪ ولا تزيد عن ٢٠٪ ١٠. نسبة فجوة استحقاق العملات الأجنبية لا تقل عن -١٥٠٪ ١١. فجوة استحقاق سالبة مجمعة لا تقل عن -٣٠٠٪ ١٢. نسبة أصول ثابتة بالإضافة إلى استثمارات حقوق الملكية لا تزيد عن ٣٥٪ ١٣. نسبة ذمم الإيجار غير العاملة أقل من أو تساوي ٥٪ من إجمالي ذمم الإيجار المدينة
الإجمالي		**٤,٨٠٩,١٩٧**	**٢,٧٤٦,٨٨١**	**٦٣٥,٨٤٢**	**٢,١١١,٠٣٩**	

المصدر: معلومات الإدارة

مكافأة نهاية الخدمة

جدول ٦-٨٥: المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
التزامات المنافع المحددة في بداية السنة	٩,٣٧٧	٨,٣٧٢
تكلفة الخدمة الحالية	١,٥٩٥	٧٥٩
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٢٩٢	٨٩
منافع مدفوعة / مستحقة لأعضاء انتهت عضويتهم خلال السنة	(٢,٠٣١)	(٣٣٠)
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام	(٨٦١)	١٣٥
التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة	**٨,٣٧٢**	**٩,٠٢٦**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ارتفعت التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة من ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى الزيادات السنوية الممنوحة للموظفين، إلى جانب الزيادة في سنوات عمل بعض موظفين الشركة.

جدول ٦-٨٦: المبالغ المحملة على قائمة الدخل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
تكلفة الخدمة الحالية	١,٥٩٥	٣٩٥
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٢٩٢	٥٣
تكلفة مسجلة في قائمة الدخل	١,٨٨٧	٤٤٨
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر	(٨٦١)	٩
إجمالي تكاليف المنافع المحددة خلال السنة	**١,٠٢٦**	**٤٥٧**

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ٦-٨٧: إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
خسارة من التغير في الافتراضات المالية	١٤٢	(٣١)
الأرباح بسبب التغير في الافتراضات الديموغرافية	(٤٩٦)	-
الخسارة / (الربح) من التغير في افتراضات الخبرة	(٥٠٧)	٤٠
إعادة القياس الاكتواري لالتزامات المنافع المحددة	(٨٦١)	**٩**

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ٦-٨٨: الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطط منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
نسبة الخصم	١,٧٠٪	١,٩٥٪
المعدل المتوقع لزيادة الرواتب	٥,٠٪	٥٪
سن التقاعد العادي	٦٠	٦٠

المصدر: معلومات الإدارة

تم زيادة معدل الخصم خلال فترة الستة أشهر الأولى من ٢٠٢١م إلى ١,٩٥٪ ليعكس العائدات السوقية الحالية للسندات السيادية مع الأخذ في الاعتبار متوسط مدة التزامات المنافع المحددة لمدة ٧ سنوات. في حين استقر معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب على ٥٪. يتم تحديد الافتراضات المتعلقة بمعدل الوفيات المستقبلية استناداً إلى المشورة الاكتوارية وذلك وفقاً للإحصاءات المنشورة والخبرة في المنطقة.

جدول ٦-٨٩: بيان استحقاق التزام المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
المتوسط المرجح لمدة استحقاق المنافع المحددة	٧,٤	٧,٤
التوزيع الزمني لدفعات المنافع:		
السنة الأولى	٩٢٩	٩٩٧
السنة الثانية	١,٤٧٣	١,٥٩١
السنة الثالثة	٩٨١	١,٠٥٨
السنة الرابعة	٩٦٩	١,٠٦١
السنة الخامسة	١,٠٣٣	١,١٢٧

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
من ٦ إلى ١٠ سنوات	٥,٥١٥	٦,٦٧١

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ٦-٩٠: تأثير تقييم التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المدققة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
معدل الخصم +٠,٥٪	(٣١٠)	٨,٧٠٣
معدل الخصم -٠,٥٪	٣١٠	٩,٣٧١
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب +٠,٥٪	٢٥٢	٩,٣٠٥
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب -٠,٥٪	(٢٥٢)	٨,٧٦١

المصدر: معلومات الإدارة

الارتباطات والالتزامات المحتملة

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

٦-٣-٣ قائمة التدفقات النقدية

جدول ٦-٩١: قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
الأنشطة التشغيلية		
صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل	٣٣,٧٠١	٦٦,٥٢٩
تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:		
استهلاك وإطفاء	٢,٨٣١	٢,٢١٩
إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	١,٩١٩	١,٨٤٤
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	١٥,٠٣٧	(١١,٦٢٨)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٩٤٤	٨٤٩
تكاليف تمويل لالتزام عقد إيجار	١٦٢	١٩١
صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:	(٤,١٦٨)	**٣,٣٥٤**

آلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)
مصروفات مدفوعة مقدمًا وأصول أخرى، صافي	٦٢	(٥٤٧)
مستحق من أطراف ذات علاقة	(١٣,٦٧٠)	(١٠,٢٠٤)
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	(٨٩,٢١٥)	(٥,٥٢٨)
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي	-	(٤,٦٧٢)
صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:		
ذمم دائنة	٤,١٤١	(١,٨٨٩)
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١,٠٢١	٣,٧٧٤
دفعات إيجار مقدمة	٥,٢٢١	٤,٩٧٠
صافي النقد الناتج من التشغيل	(٣٦,٨٤٢)	٥٥,٣٣٩
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة	-	(١٣,٣٤٩)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	(٦٢٤)	(٣٣٠)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة المدفوعة	(١٦٤)	(٦٢)
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	**(٣٧,٦٣٠)**	**٤١,٥٩٩**
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٣٥٣)	(٥٥١)
شراء موجودات غير ملموسة	(٢٣)	(١٤٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	**(١,٣٧٥)**	**(٦٩٨)**
الأنشطة التمويلية		
إضافات في تسهيلات تمويل التورق	١٥١,٣٦١	١٠٣,٢٤٤
المسدد من تسهيلات تمويل التورق	(٧٤,٤٣٤)	(١٧٦,٢٤٧)
مدفوع من الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار	(٢,٣٦٦)	(٢,٦١٧)
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	**٧٤,٥٦١**	**(٧٥,٦٢٠)**
صافي الزيادة / (النقص) في نقد وما في حكمه	**٣٥,٥٥٦**	**(٣٤,٧١٩)**
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٥٤,٢٠٠	١٤٢,٣٢٨
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	**٨٩,٧٥٦**	**١٠٧,٦٠٩**

المصدر: القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية من نقد مستخدم بقيمة ٣٧,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى نقد ناتج بقيمة ٤١,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض الدفعات المقدمة إلى مالكي العقارات (-٨٣,٧ مليون ريال سعودي) كما كان ذلك مقرونا بارتفاع صافي الدخل قبل الزكاة وضريبة الدخل (+٣٢,٨ مليون ريال سعودي). قابل ذلك أيضا ارتفاع في تكلفة التمويل. كما قابل ذلك زيادة في محفظة العقود المباعة إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

انخفض صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من (-١,٣) مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٠م إلى (-٦٩٨) ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك إلى الانخفاض في مشتريات الممتلكات والمعدات بسبب جائحة كوفيد - ١٩. وقد قابل ذلك ارتفاع جزئي في المشتريات المتعلقة بالموجودات غير الملموسة.

صافي النقد (المستخدم) / الناتج من الأنشطة التمويلية

انخفض صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية من ٧٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٠م إلى (-٧٥,٦) مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة لقيام الشركة بتسديد وتسوية أقساط التسهيلات المستحقة على القروض مع البنوك والتي تتضمن جزء من الأقساط المؤجلة مع البنوك. قامت الشركة بتسديد تسهيلات تمويل التورق بمبلغ ١٧٦,٢ مليون ريال سعودي ومدفوعات الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار بمبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي. قابلت المدفوعات إضافات في تسهيلات تمويل التورق (+١٠٣,٢ مليون ريال سعودي) تماشيا مع الارتفاع في عدد القروض التي تم إنشائها خلال الفترة.

٧

سياسة توزيع الأرباح

٧- سياسة توزيع الأرباح

دون الإخلال بأحكام المادة (السادسة والعشرون) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى، بما فيها الزكاة وضريبة الدخل على الوجه الآتي:

- يجنب ١٠٪ من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع.
- للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة متساوية من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة تقررها الجمعية العامة.
- للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.
- يوزع من الباقي بعد ذلك –إن وجد– على المساهمين نسبة تمثل ٥٪ خمسة بالمائة من رأسمال الشركة المدفوع.
- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة (الثانية والعشرون) من نظام الأساس للشركة، يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تتجاوز ١٠٪ عشرة بالمائة من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسبا مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.
- يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة في الأرباح أو يحول إلى حساب الأرباح المبقاة.

استحقاق الأرباح:

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقا لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

توزيعات الأرباح:

لم تقم الشركة بتوزيع أرباح عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م. كما لم تقم الشركة بتوزيع أرباح عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠يونيو ٢٠٢١م.

٨

استخدام متحصلات الطرح

٨- استخدام متحصلات الطرح

يقدر إجمالي متحصلات الطرح بحوالي ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، سيُدفع منها مبلغ يقدر بحوالي سبعة عشر مليوناً ومئتا ألف (١٧,٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية، والمستشار القانوني، ومستشار العناية المهنية اللازمة المالي، ومستشار دراسة السوق، والمحاسب القانوني، والمستشارين الآخرين، والجهات المستلمة، وكذلك أتعاب التسويق والطباعة والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. وسوف يعود صافي متحصلات الطرح المقدر بحوالي خمسمائة وإثنان وثمانون مليوناً وثمانمائة ألف (٥٨٢,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للمساهمين البائعين بالتناسب مع عدد أسهم الطرح التي سيتم بيعها من قبل كل منهم في الطرح، ولن تستلم الشركة أي جزء من متحصلات الطرح. وسيتحمل المساهمون البائعون كافة الأتعاب والمصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح.

٩

رسملة رأس المال والمديونية

٩- رسملة رأس المال والمديونية

يمتلك المساهمون الحاليون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلكون مجتمعين ما نسبته (٧٠٪) من أسهم الشركة.

يوضح الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في القوائم المالية الموحدة للشركة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١م و ٢٠١٩/١٢/٣١م و ٢٠٢٠/١٢/٣١م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم (١٩) «**القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني**».

جدول ٩-١: رسملة رأس مال الشركة والمديونية:

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
تمويل	٢,٨٢٤,٢٣٨	٢,٨٠١,٩٢٣	٢,٨١٩,٨٨٤
رأس المال	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٩٢,١٨٢	٩٧,٦٤٩	١٠٦,١٦٠
أرباح مبقاة	٥٣٩,١٣٩	٥١٧,٨٩٢	٤٤٧,١٧٣
إجمالي حقوق المساهمين	٣٥٢,٩٥٠	٤٠٢,١٤٥	٤٧٨,٧٤٩
مجموع الرسملة (إجمالي التمويل + إجمالي حقوق المساهمين)	٥,٥٩٤,٥٩٣	٥,٧٥٧,٨٥٧	٦,١٧٤,١٦٩
إجمالي التمويل / إجمالي الرسملة	**٨٥,٤٩٪**	**٨٧,٤٥٪**	**٨٨,٨٩٪**

المصدر: الشركة وقوائم المركز المالي الموحدة المراجعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

ويقر أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.
- ليس لدى الشركة أي أدوات دين كما في تاريخ هذه النشرة.
- أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل بعد تاريخ نشر هذه النشرة.

١٠

إفادة الخبراء

١٠- إفادة الخبراء

قدم جميع المستشارين الواردة أسمائهم في الصفحة (ط، ي) موافقتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وعلى نشر إفادتهم في هذه النشرة ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع المستشارين والعاملين لديهم ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلالهم.

II

الإقرارات

١١- الإقرارات

كما في تاريخ هذه النشرة يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- لم يشهر أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة في أي وقت من الأوقات إفلاسه أو خضع لإجراءات إفلاس.
- لم يتم الإعلان عن أي إعسار أو إفلاس خلال السنوات السابقة لشركة كان أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معيناً بمنصب إداري أو إشرافي فيها.
- باستثناء ما هو موضح بالقسم (١٢-١٠) («**الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة**»)، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أو التابعين لهم أي مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواءً خطية أو شفهية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزمع إبرامها مع الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.
- باستثناء ما هو موضح بالقسم (٥- ٧) («**تشكيل مجلس الإدارة**») والقسم (١٢-١٠) («**الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة**»)، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة أو لأي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة ، أو في أدوات دين الشركة، ولا يجوز للشركة أن تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم.
- أن الشركة قد استوفت جميع الشروط المحددة للتسجيل والطرح والإدراج وجميع المتطلبات الأخرى ذات العلاقة المنصوص عليها في نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ولا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة.
- أن مجلس الإدارة قام بتضمين جميع المعلومات المطلوب تضمينها في هذه النشرة بمقتضى قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- تشمل هذه النشرة إفادات أعدها خبراء، وتؤكد الشركة أن أولئك الخبراء قد أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم ونشر شعاراتهم وإفاداتهم ضمن نشرة الإصدار بصيغتها ونصها كما وردت في النشرة وأنهم لم يسحبوا تلك الموافقة حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.
- لم يتم منح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة خلال السنوات الثلاث السابقة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.
- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في أوضاعها المالية خلال الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.
- ليست هناك نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة.
- لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.
- لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسبون القانونيون حتى تاريخ اعتماد هذه النشرة.
- لا يوجد أي ترتيبات أخرى تُشرك الموظفين في رأس مال الشركة.
- لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غيرها) أو أي من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري في تقييم الموقف المالي.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)، ليست الشركة على دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)، ليست الشركة على دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير على أعمال الشركة أو وضعها المالي.
- إن المعلومات في القسم رقم (٣) («**نظرة عامة على السوق والقطاع**») والتي تم الحصول عليها من مصادر خارجية تمثل أحدث المعلومات المتاحة من مصدرها المعني.
- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة توفر غطاء تأميني بحدود كافية لممارسة الشركة لأعمالها، وتقوم الشركة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر.
- تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تعتقد الشركة بأهميتها أو جوهريتها أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود أو اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
- تم الإفصاح عن كافة الشروط والأحكام التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح.

- سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح، وسوف يتم خصم هذه التكاليف من متحصلات الطرح، وتشمل أتعاب المستشار المالي وأتعاب متعهد التغطية والمستشارين القانونيين والمحاسبين القانونيين ومستشار دراسة السوق والقطاع، بالإضافة إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف المتعلقة بالطرح.
- أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.
- إن جميع موظفي الشركة غير السعوديين هم تحت كفالتها.
- إن الملكية القانونية والنفعية للأسهم في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة تعود للأشخاص الواردة أسمائهم في القسم (٥-٢-١) («**الهيكل الحالي للمساهمين**») ويقر مجلس الإدارة بأن هيكل الملكية في الشركة متوافق مع نظام الاستثمار الأجنبي.
- إن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)، وعلى حسب علمهم واعتقادهم، لا يوجد أي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الطرح.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الفقرة رقم (٢-١-٦) («**المخاطر المرتبطة بعدم قدرة الشركة في الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وتجديدها**») من القسم رقم (١٢-٦) («**التراخيص والموافقات والشهادات الحكومية**»)، فإن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢-٢-٣) («**المخاطر المرتبطة بإجراءات التقاضي**») والقسم رقم (١٢-١٤) («**المطالبات والدعاوى القضائية**»)، إن الشركة ليسوا أطرافاً في أي نزاعات أو دعاوى أو قضايا أو إجراءات تحقيق قائمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على عمليات الشركة أو مركزها المالي.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)، لم تصدر الشركة أية أدوات دين، أو تحصل على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون مستحقة.
- يقر مجلس الإدارة أنه لا توجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة.
- أن لدى المصدر - منفرداً - رأس مال عامل يكفي لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر هذه النشرة.
- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.
- كما في تاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة سياسة بشأن الأبحاث والتطوير وكما أن الشركة لا تنتج أي منتجات.
- أعدت المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة والقوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر من السنة المالية ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (IFRS) وأعدت القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (IFRS) المعدلة من قبل البنك المركزي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل، وتم مراجعتها من قبل المحاسبين القانونيين.
- إن الشركة قادرة على إعداد التقارير المطلوبة في أوقاتها المحددة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢) («**عوامل المخاطرة**»)، تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة من الجهات المقرضة لطرح ثلاثين بالمائة (٣٠٪) من أسهم الشركة للاكتتاب العام لتكون الشركة بذلك شركة مساهمة عامة.

- إن الشركة ملتزمة بجميع الأحكام والشروط بموجب الاتفاقيات المبرمة مع الجهات المانحة لجميع القروض والتسهيلات والتمويل.
- أن الشركة ملتزمة بتطبيق الأنظمة واللوائح والقواعد الصادرة عن البنك المركزي السعودي فيما يتعلق بكفاية رأس المال وتعزيز تغطية المخاطر والنسب الاحتياطية على رأس المال النظامي.
- أن الشركة ملتزمة بتطبيق قواعد حساب زكاة أنشطة التمويل الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (٢٢١٥) وتاريخ ١٤٤٠/٧/٧هـ.

إضافة إلى الإقرارات المشار إليها أعلاه، يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من أطراف أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من تقرير دراسة السوق التي أعدها مستشار دراسة السوق والقطاع يمكن الاعتماد عليها ولا يوجد أي سبب يدعو الشركة للاعتقاد بأن تلك المعلومات غير دقيقة بشكل جوهري.
- أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت من قبل الشركة على أسس سليمة حيث تم وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة استخدام أصول الشركة وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة.
- بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بالتأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية ومن تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر وفقاً لمتطلبات لائحة حوكمة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية للشركة.
- أن أنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية وتقنية المعلومات كافية وملائمة.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (١٢-١٠) («**الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة**»)، لا يوجد هناك أي تعارض في المصالح متعلق بأعضاء مجلس الإدارة بخصوص العقود أو المعاملات المُبرمة مع الشركة.

- أن كافة التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة الموضحة في القسم (١٢-١٠) («**الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة**»)، بما في ذلك تحديد المقابل المالي للتعاقد، قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة كتلك التي تتم مع الأطراف الأخرى من الغير.
- أنه قدم وسيقدم إلى الهيئة جميع المستندات المطلوبة بمقتضى نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- كما في تاريخ هذه النشرة وباستثناء ما تم ذكره في هذه النشرة وفي القسم ٥-١١ («**تعارض المصالح**») من هذه النشرة، لم يشارك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة، ويتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بهذا المتطلب النظامي مستقبلاً وفقاً للمادة الثانية والسبعون من نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.
- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.
- يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإخطار المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يسجل ذلك في محضر اجتماع مجلس الإدارة.
- أن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة – في حال تطلب النظام ذلك – والجمعية العامة للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة وفقاً للمادة الحادية والسبعون من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على الأتعاب والمكافآت الممنوحة لهم.
- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.
- لا توجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة.
- أن الشركة لم تستلم أي إشعار من الجهات المقرضة يفيد بمخالفتها لأي من تعهداتها والتزاماتها وفقا لاتفاقيات التمويل حتى تاريخ هذه النشرة.
- أنه تم معالجة جميع ملاحظات الجولات التفتيشية حسب الاتفاق مع البنك المركزي السعودي وليس متوقع وجود أعباء مالية أو غير مالية متعلقة بملاحظات البنك المركزي السعودي كما بتاريخ هذه النشرة.
- أنه لا يوجد نشاط تجاري للشركة خارج المملكة كما بتاريخ هذه النشرة.

يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالآتي:

- تسجيل جميع قرارات المجلس ومداولاته في شكل محضر اجتماع مكتوب يتم التوقيع عليه من قبلهم.
- بالإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع أطراف ذوي علاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.
- الالتزام بأحكام المواد الحادية والسبعون والثانية والسبعون والثالثة والسبعون من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.
- تقديم لائحة الحوكمة الداخلية (الإطار العام للحوكمة) المتوافقة مع أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية للجمعية العمومية القادمة للتصويت عليها.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي الحق في التصويت على المكافآت التي تُمنح لهم.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي الحق في التصويت على عقد أو اقتراح له مصلحة فيه.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين الحق في الاقتراض من المصدر عدا أي قروض تمنح كجزء من أعمال الشركة التمويلية.

١٢

المعلومات القانونية

١٢- المعلومات القانونية

١-١٢ الشركة

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة مساهمة مقفلة سعودية تأسست بموجب أنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية، بموجب شهادة السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/١/١م)، وهذه الشهادة سارية المفعول حتى ١٤٤٤/١٢/٢٢هـ (الموافق٢٠٢٣/٧/١٠م) والقرار الوزاري رقم (٢٨٠/ق) وتاريخ ١٤٢٨/١١/٤هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/١٤م)، وترخيص البنك المركزي السعودي رقم ١٤/ع ش/٢٠١٤٠٣ وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٢/٢٧م)، وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥-٠١ وتاريخ ١٤٣٠/٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٧/١٦م)، وعنوانها المسجل: المربع، طريق الملك عبدالعزيز، ص.ب ٢٧٠٧٢، الرمز البريدي ١١٤١٧، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. برأس مال مليار ريال سعودي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ريال سعودي) مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة بالكامل، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مليار ريال سعودي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) مقسمًا إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوع بالكامل بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. الشركة مرخصة من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم ١٤/ع ش/٢٠١٤٠٣ وتاريخ ١٤٣٥/٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٢/٢٧م) وتم تجديد الترخيص لمدة خمس سنوات تنتهي بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/١١م) لأداء الأنشطة التالية: تمويل المنشآت الصغيرة والمتوسطة والتأجير التمويلي والتمويل الاستهلاكي وتمويل بطاقات الائتمان.

فضلًا، راجع قسم (٤) (الشركة وطبيعة الأعمال).

٢-١٢ هيكل المساهمين

هيكل ملكية الشركة

جدول ١٢-١: يوضح الجدول التالي ملكية الأسهم والمساهمين البائعين في الشركة قبل الطرح وبعده:

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح (١)			
	عدد الأسهم	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
البنك العربي الوطني	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤٠	–	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٨	–
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٥	–	١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١١	–
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩	–	٦,٣٠٠,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	–
يوسف عبدالله الشلاش	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٪٠,٥٩	٥,٦٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٪٠,٤٢
طارق محمد الجار الله	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٪٤,٣٥	٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	٪٣,٠٥

المساهمون	قبل الطرح				بعد الطرح [1]			
	عدد الأسهم	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
هذلول صالح الهذلول	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٦	٪٠,٦٧	٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	٪٠,٤٧
مؤسسة التمويل الدولية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	–	٣,٥٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	–
عبداللطيف عبدالله شلاش	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥		٣,٥٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	–
شركة إنماء المدائن	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	–	٢,٨٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٪٣	–
شركة دعائم الخليج	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢	–	١,٤٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪١	–
الجمهور	–	–	–	–	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠	–
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٤,٣٩	٪٥,٦١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٤,٣٩	٪٥,٦١

المصدر: الشركة.

تم توضيح التفاصيل المتعلقة بملكية المساهمين في القسم (٥-٢-١) («**الهيكل الحالي للمساهمين**»).

١٢-٣ الشركات التابعة

لا يوجد شركات تابعة للشركة.

١٢-٤ الفروع

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض ولدى الشركة فرعان داخل المملكة، فرع مدينة الخبر والذي يحمل سجل تجاري رقم ٢٠٥٠١٠٩٥٧٢ ويتمثل نشاطه كمركز تسويق بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥٠١ وتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٣هـ، وفرع مدينة جدة والذي يحمل سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٨٩٦٢٧ ويتمثل نشاطه في التمويل العقاري.

١٢-٥ استثمارات الشركة

تمتلك الشركة ٨٩,٢٨٥ سهماً في الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها بمبلغ ٨٩٢,٨٥٠ ريال سعودي بنسبة ٢,٣٨٪ وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة بسجل تجاري رقم ١٠١٠٦١٢٤١٥ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/٢٣م) ويقع مركزها الرئيس في مدينة الرياض. ويشمل نشاط الشركة تسجيل عقود الإيجار التمويلي وما يطرأ عليها من تعديلات بموجب موافقة البنك المركزي السعودي العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠١٢٤٠٧٦ وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٤م).

ويلخص الجدول التالي هيكل الملكية للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي

(١) تم تقريب نسب الملكية

جدول ١٢-٢: هيكل الملكية للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي:

المساهمون	عدد الأسهم	القيمة الإسمية لكل سهم (بالريال السعودي)	قيمة السهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية [١]
بداية لتمويل المنازل	٨٩,٣١٥	١٠	٨٩٣,١٥٠	٪٢,٣٨١
بنك الرياض	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
البنك السعودي البريطاني	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة أوركس السعودية للتأجير التمويلي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة إيجارة للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
البنك الأهلي التجاري	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
بنك البلاد	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة الجبر للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة الرائدة للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة راية للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
البنك العربي الوطني	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة النايفات للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة دار التمليك	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة التأجير التمويلي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
أملاك العالمية للتمويل العقاري	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة اليسر للإيجارة والتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
البنك السعودي الفرنسي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة رافعات الخليج للإيجار التمويلي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
مصرف الراجحي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
الشركة السعودية لتمويل المساكن	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
البنك السعودي للاستثمار	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة أجل للخدمات التمويلية	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
شركة دويتشة الخليج للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠
مصرف الانماء	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٪٢,٣٨٠

(١) إن نسب الملكية المذكورة هي أرقام تقريبية.

المساهمون	عدد الأسهم	القيمة الإسمية لكل سهم (بالريال السعودي)	قيمة السهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية [١]
البنك السعودي الهولندي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
بنك الجزيرة	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
الشركة الوطنية للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة المرابحة المرنة للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة كرناف للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة الجاسرية للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
الشركة السعودية للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة عبداللطيف جميل المتحدة لتمويل العقار	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة عبداللطيف جميل المتحدة للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة الخليج للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة تمويلي العالمية	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة الأمثل للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة أصول الحديثة للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة دار الائتمان السعودي	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة توكيلات للتمويل	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة التيسير العربية	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة السعودي الفرنسي للتمويل التأجيري	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
شركة تمويل الأولى	٨٩,٢٨٥	١٠	٨٩٢,٨٥٠	٢,٣٨٠٪
الإجمالي	٣,٧٥٠,٠٠٠	–	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة.

١٢-٦ التراخيص والموافقات والشهادات الحكومية

حصلت الشركة (بما في ذلك فروعها) على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر مجلس الإدارة بأن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لمزاولة نشاطها، باستثناء بعض التراخيص التشغيلية المنتهية أو التي لم يتم الحصول عليها والمذكورة في الجدول (١٢-٥)، وذلك رغم تقديم الشركة لجميع الطلبات اللازمة إلى الجهات المختصة للحصول على تلك التراخيص ويوضح الجدول التالي التراخيص والشهادات الحالية الحاصلة عليها الشركة:

(١) إن نسب الملكية المذكورة هي أرقام تقريبية.

التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية للشركة وفروعها

جدول ١٢-٣: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة:

المكان	نوع الكيان	رقم السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة مساهمة	١٠١٠٢٤١٩٣٤	١٤٢٨/١٢/٢٢هـ (الموافق٢٠٠٧/١٢/٣١م)	١٤٤٤/١٢/٢٢هـ (الموافق٢٠٢٣/٧/١٠م)
الخبر، المملكة العربية السعودية	فرع	٢٠٥٠١٠٩٥٧٢	١٤٣٧/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٢٩م)	١٤٤٥/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٥م)
جدة، المملكة العربية السعودية	فرع	٤٠٣٠٢٨٩٦٢٧	١٤٣٧/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٢٩م)	١٤٤٥/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٥م)

جدول ١٢-٤: بيانات التراخيص والشهادات النظامية التي حصلت عليها الشركة:

الجهة المصدرة	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ انتهاء الصلاحية
الغرفة التجارية	١٩١٥٥٥	شهادة اشتراك في الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	١٤٤٤/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠م)
وزارة الاستثمار	١٠٢٠٣٠٠٢٤٢٥-١	رخصة استثمار	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٨م)
هيئة الزكاة والضريبة والدخل	١١١٠٥٥٨٣٩٨	شهادة الزكاة	١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)
هيئة الزكاة والضريبة والدخل	٣٠٠٠٠٧٠٥٧٢	شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	N/A
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٤٠٤٠٣٨٢٦	شهادة الوفاء بالتزامات التأمينات الاجتماعية	١٤٤٣/٠٢/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٧م)
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	٢٠٠٠٢١٠٦٠٠٢١٥٧	شهادة سعودة	١٤٤٣/٠٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م)
ترخيص البنك المركزي	١٤/ع ش/٢٠١٤٠٣	ترخيص بممارسة أنشطة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م)

جدول ١٢-٥: التراخيص والموافقات التشغيلية الصادرة للشركة:

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم ممانعة البنك المركزي على طرح الشركة في السوق المالية	٤٢٠٥٧٧٦٠	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على بيع أصول تمويلية للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	٤٢٠١٦٢٧٩	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على طلب تمويل من قبل مؤسسة التمويل الدولية	٣٩١٠٠٠٠٨٨٣٥٩	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم ممانعة على طلب الشركة بالتعاقد مع شركة لتوفير العمالة	٢٢٨٢/٩٩	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على تشكيل مجلس إدارة الشركة	١٦٧٥٠/٩٩	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على طلب تخفيض رأس المال إلى ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٣٨١٠٠٠٠٨٥٨٠١	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم ممانعة على طلب الشركة عرض منتجات مرابحة فردية	٤٢٠٦١٩٠٥	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم ممانعة على طلب الشركة بالتعاقد مع شركة لتوفير العمالة	٤٢٠٧٢٢٧٠	لا يوجد	البنك المركزي
موافقة البنك المركزي	خطاب موافقة على طلب الشركة تقديم ملف الطرح لهيئة السوق المالية	٤٢٠٨٠٧٧٧	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم ممانعة نهائي لطرح الشركة أسهمها في السوق	٤٣٠١٢٧١٧	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على تعيين الأستاذ عثمان خيري بدر عضواً في مجلس إدارة الشركة	٤٢٠٥٥٦٥٠	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على طرح منتج التمويل العقاري بصيغة الإجارة للأفراد	١٥٨٣٤/٩٩	لا يوجد	البنك المركزي
عدم ممانعة البنك المركزي	خطاب عدم الممانعة على الاستمرار في طرح منتج الإيجارة لعقار استثماري مع الوعد بالتمليك، ومنتج التمويل السكني المدعوم من صندوق التنمية العقارية، ومنتج الرهن الميسر بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية، ومنتج تمويل البيع على الخارطة.	٤١٠٤٣٨٦٨	لا يوجد	البنك المركزي
رخصة نشاط تجاري	رخصة نشاط تجاري	٤٠١٠٢٤٣٢٠٢٢	١٤٤٣/٠٢/١٣هـ	أمانة منطقة الرياض

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة الدفاع المدني	شهادة الدفاع المدني	جاري العمل على إصدارها	-	المديرية العامة للدفاع المدني
التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية الصادرة لفرع الشركة بالخبر				
رخصة نشاط تجاري	رخصة نشاط تجاري	٣٩٠٩١٩٨٠٥٧	١٤٤٣/٠٢/٠٥هـ	أمانة المنطقة الشرقية
شهادة الدفاع المدني	شهادة الدفاع المدني	٢-٠٠٠٤٠٣٢٢٧-٤٢	١٤٤٣/٠٧/٢٠هـ	المديرية العامة للدفاع المدني
التراخيص والموافقات الأساسية والتشغيلية الصادرة لفرع الشركة بجدة				
رخصة نشاط تجاري	رخصة نشاط تجاري	٣٩١١١٤٣٩٧٨٤	١٤٤٣/٠٢/٠٦هـ	أمانة جدة
شهادة الدفاع المدني	شهادة الدفاع المدني	١-٠٠٠٤٠٣٢٠٠-٤١	١٤٤٢/٠٢/١٥هـ	المديرية العامة للدفاع المدني

المصدر: الشركة.

وتفيد الشركة بأنها في طور تحديث جميع الرخص والشهادات المنتهية المبينة في الجدول أعلاه.

١٢-٧ ملخص الاتفاقيات الجوهرية

باستثناء ما ورد في هذا القسم وما ورد في القسم (١٢-٧-٦) (اتفاقيات التمويل)، بالإضافة إلى العقود والاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية (كعقود التمويل والمشتقات المالية وغيرها من التعاملات المالية)، لا يوجد أي عقود أو اتفاقيات أخرى مبرمة من قبل الشركة تعتبر جوهرية فيما يتعلق بأعمالها. ويستعرض الجدول أدناه ملخص للاتفاقيات التي تراها الشركة جوهرية.

جدول الاتفاقيات الجوهرية

جدول ١٢-٦: فيما يلي جدول الاتفاقيات الجوهرية:

اسم الاتفاقية	تاريخها ومدتها	الأطراف	موضوعها	القيمة
عقد خدمات صيانة ودعم برمجي	٢٠١٥/١٢/٢٨م مدة العقد سنة قابلة للتجديد. تم توقيع ملحق للتمديد من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠١م حتى تاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠م. بقيمة ٥١,٧٨١ دولار أمريكي	شركة ثري آي انفوتيك السعودية المحدودة والشركة السعودية لتمويل المساكن	خدمات صيانة ودعم برمجي	١٥٣,٠٠٠ دولار أمريكي سنوياً ومبلغ التجديد ٥١,٧٨١ دولار أمريكي
عقد خدمات برمجية	٢٠١٣/٠٦/٢٥م حتى يتم تقديم الخدمات	شركة ثري آي انفوتيك السعودية المحدودة والشركة السعودية لتمويل المساكن	عقد خدمات برمجية	١,٠٠٠,٠٠٠ دولار

اسم الاتفاقية	تاريخها ومدتها	الأطراف	موضوعها	القيمة
عقد مقاولة خدمات ضيافة ونظافة	١٤٣٥/٠٩/٠٤هـ الموافق ٢٠١٤/٠٧/٠١م ولمدة سنة ميلادية تتجدد تلقائياً لمدة مماثلة	الشركة السعودية لتمويل المساكن وشركة مجموعة سدر للتجارة والمقاولات	تقديم خدمات الضيافة والنظافة	١. الرياض: تكلفة شهرية بمبلغ ٣٧,٤٠٠ ريال، بالإضافة إلى قيمة المواد المضمنة في ملحق العقد ٢. جدة: تكلفة شهرية مبلغ ٩,٥٠٠ ريال ٣. الخبر: تكلفة شهرية مبلغ ٨,٣٠٠ ريال
اتفاقية بيع الأصول المؤجرة	٢٠١٤/٠٣/٢٧م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والبنك العربي الوطني	بيع الأصول المؤجرة	٢٠٥,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اتفاقية بيع الأصول المؤجرة	٢٠١٤/٠٧/٢٠م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والبنك العربي الوطني	بيع الأصول المؤجرة	٢٠٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اتفاقية بيع الأصول المؤجرة	٢٠١٤/٠٥/٢٢م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والبنك العربي الوطني	بيع الأصول المؤجرة	٢٩٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
اتفاقية تقديم خدمات	٢٠١٠/٠٧/٠١م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والبنك العربي الوطني	إنشاء وتشغيل قروض الشركة	تدفع الشركة ٤,٠٠٠ ريال سعودي على كل طلب. عمولة البنك العربي ٢٪ على أي صفقة تنشأ لصالح الشركة
اتفاقية الخدمات المصرفية الإسلامية	٢٠٠٩/١١/١٥م لمدة سنة من تاريخ بدء العقد ويتجدد تلقائياً بداية كل سنة مالية لمدة سنة	الشركة السعودية لتمويل المساكن والبنك العربي الوطني	توفير خدمات استشارية وإشرافية في الشريعة	رسوم شهرية قدرها ١٠,٠٠٠ ريال بدءاً من السنة الثانية
اتفاقية تقديم خدمات	٢٠١٥/٠٨/٠١م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والبنك العربي الوطني	معالجة معاملات تحويل الراتب	رسوم شهرية قدرها ٨,٠٠٠ ريال
عقد تقديم خدمات دعم إجراءات الأعمال	٢٠١٧/١٠/٢٤م لمدة سنة ميلادية واحدة تتجدد تلقائياً لمدة مماثلة	الشركة السعودية لتمويل المساكن والشركة الوطنية لحلول الأعمال (حلول الأولى)	تقديم خدمات الاستقطاب الوظيفي وإسناد الأعمال بتشغيل موظفي حلول الأولى	حسب الخدمة المطلوبة حيث يتم فوترتها شهرياً من قبل حلول الأولى
اتفاقية توفير خدمات عمالية	٢٠٢١/٠٥/١٩م لمدة سنة ميلادية واحدة تتجدد تلقائياً لمدة مماثلة	الشركة السعودية لتمويل المساكن وشركة وعد المصادر للتشغيل والصيانة	توفير أفراد للعمل مع الشركة بطريقة الإسناد الداخلي.	٧٠٠ ريال سعودي لكل عامل

اسم الاتفاقية	تاريخها ومدتها	الأطراف	موضوعها	القيمة
اتفاقية تقديم خدمات	٢٠١٩/١١/٠٣م ولمدة سنة ميلادية واحدة	الشركة السعودية لتمويل المساكن وشركة العلم لأمن المعلومات	اتفاقية لتقديم خدمتي «**يقين المباشرة والعنوان الوطني**» والخاصة بالتحقق والتدقيق لمعلومات البيانات الخاصة بعملاء الشركة السعودية لتمويل المساكن	اشتراك سنوي قدره مئة وثمانون ألف ١٨٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى تكلفة الخدمات الأخرى الموضحة في الاتفاقية
اتفاقية حفظ أصول	٢٠٠٨/٠٧/٢٨م حتى ٢٠١٠/٠٨/٢٨م وتم توقيع تجديد لهذه الاتفاقية في تاريخ ٢٠٢١/٠١/٠١م لتسري حتى تاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١م	الشركة السعودية لتمويل المساكن وشركة مملكة التقسيط	تسجيل ملكية صكوك أراضي مكة والمدينة باسم شركة مملكة التقسيط للتجارة فقط لغرض الحفظ	لا يوجد
اتفاقية شراء محفظة	٢٠٢١/٠٣/٣٠م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	باعت الشركة السعودية لتمويل المساكن العقارات التي تتملكها ضمن محفظتها إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	أربعة وتسعون مليون وتسعمئة واثنان وستون ألف وستمئة وثمان وثمانين ريال وواحد وخمسون هللة ٩٤,٩٦٢,٦٨٨,٥١ ريال
اتفاقية شراء محفظة	٢٠٢٠/١١/١٠م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	باعت الشركة السعودية لتمويل المساكن العقارات التي تتملكها ضمن محفظتها إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	واحد وخمسون مليون وثلاثمئة وخمسة وأربعين ألف ومئة وثمان وتسعين ريال وست عشر هلله ٥١,٣٤٥,١٩٨,١٦ ريال
اتفاقية خدمات	٢٠٢١/٠٣/٣٠م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	اتفاقية خدمات مرتبطة باتفاقية شراء محفظة المؤرخة في ٢٠٢١/٠٣/٣٠م بين الطرفين حيث يقوم المشتري بتقديم خدماته كوكيل شرعي للبائع للقيام بخدمات التحصيل والتسوية والإدارة المتعلقة بالعقارات محل اتفاقية شراء محفظة	الرسوم ٠,٥٠٪ من صافي رسوم الخدمة على الرصيد الشهري المستحق

اسم الاتفاقية	تاريخها ومدتها	الأطراف	موضوعها	القيمة
اتفاقية خدمات	٢٠٢٠/١١/١٠م	الشركة السعودية لتمويل المساكن والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	اتفاقية خدمات مرتبطة باتفاقية شراء محفظة المؤرخة في ٢٠٢٠/١١/١٠م بين الطرفين حيث يقوم المشتري بتقديم خدماته كوكيل شرعي للبائع للقيام بخدمات التحصيل والتسوية والإدارة المتعلقة بالعقارات محل اتفاقية شراء محفظة	الرسوم ٠,٥٠٪ من صافي رسوم الخدمة على الرصيد الشهري المستحق
اتفاقية تقديم خدمات قانونية	٢٠١٧/٠٨/٠١م	الشركة السعودية لتمويل المساكن ومكتب المحامي يوسف اليوسف	تقديم خدمات قانونية	مبلغ شهري ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي
أمر شراء خدمات دعم	٢٠١٨/٠٣/٣١م إلى ٢٠١٩/٠٣/٣٠م	مؤسسة الحركة الرقمية للاتصالات وتقنية المعلومات	ترخيص لاستخدام برنامج أوراكل وخدمات الدعم الخاصة به	٦٧,٦٨٩ دولار أمريكي

١٢-٧-١ اتفاقيات الموردين

دخلت الشركة في العديد من الاتفاقيات مع موردين للحصول على معدات ومواد وخدمات لأعمالها، أدناه أمثلة على هذه العقود والاتفاقيات:

- الاتفاقية المؤرخة في ٢٠١٩/٠٥/١٩م مع شركة وعد المصادر للتشغيل والصيانة («**وعد**») لتقديم عدد من الأفراد المؤهلين («**الموظفين**») للقيام بمهام متعددة في أقسام الشركة حسب الشروط والمواصفات التي تحددها الشركة مقابل البنود التالية:

- على الشركة دفع مبلغ ٧٠٠ ريال مقابل كل موظف مقدم من شركة وعد بشكل شهري يتم دفعها بعد انضمام الموظف بخمسة عشر يوم.
- تكون شركة وعد مسؤولة عن دفع مستحقات ورواتب هؤلاء الموظفين بعد تحصيلها من قبل الشركة بشكل شهري ولا تتحمل الشركة أي مسؤوليات مترتبة عن مستحقات هؤلاء الموظفين التي تلتزم بها شركة وعد.
- تحدد شركة وعد رواتب هؤلاء الموظفين وتتفق معهم بناء عليها.
- مدة الاتفاقية سنة واحدة تتجدد تلقائياً ويحق لأي من الطرفين إنهائها بإشعار الطرف الآخر قبل ٩٠ يوم.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة العربية السعودية.

١٢-٧-٢ اتفاقيات الاعمال

دخلت الشركة، في سياق أعمالها في عدد من اتفاقيات الأعمال المعتادة مع أطراف عدة مثل شركة سداد وسمة.

١٢-٧-٣ اتفاقيات تكنولوجيا المعلومات

- اتفاقية الصيانة مع شركة ثري آي انفوتيك السعودية المؤرخة في ٢٠١٥/١٢/٢٨م، والتي حصلت الشركة بناء عليها على رخصة استعمال أنظمة تقنية بالإضافة إلى خدمات صيانة أخرى. أهم معلومات الاتفاقية:

- طلبت الشركة من ثري آي انفوتيك خدمات الدعم الفني بشكل دوري وذلك كونها الحاصل على رخصة البرمجة، وذلك مقابل دفع الشركة لرسوم AMC مقابل هذا الدعم.

- سيتم تقديم الخدمات أثناء ساعات العمل الرسمية فقط وعن طريق الهاتف أو البريد الإلكتروني.
- يجب على الشركة تمكين ثري آي انفوتيك من الدخول إلى نظام الخدمة الذاتية والتي عن طريقه يتم تقديم طلبات الدعم بالإضافة إلى تمكينهم من الدخول إلى الموقع وتجهيز المعدات المطلوبة لمنسوبيها مثل جهاز الحاسوب ومكتب والإنترنت.
- مدة الاتفاقية سنة واحدة تتجدد باتفاق الأطراف وقد تم تجديد هذه الاتفاقية في تاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٤م لمدة سنة ولا يمكن إلغاء طلب الدعم ولن يتم استرجاع الرسوم المدفوعة للرخصة.
- الرسوم قدرها ٥١,٧٨١ دولار أمريكي تدفع بشكل دوري، تتم زيادة هذه الرسوم بنسبة ٧٪ سنويا.
- مسؤولية ثري آي انفوتيك لن تتجاوز بأية حال من الأحوال قيمة رسوم الرخصة.
- لا يمكن نقل الحقوق والالتزامات القائمة من هذه الاتفاقية لأي طرف ثالث إلا بموافقة الطرف الآخر.
- هذه الاتفاقية تخضع لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- اتفاقية دعم البرمجيات مع شركة ثري آي انفوتيك السعودية المؤرخة في ٢٠١٣/٠٦/٢٥م والتي بموجبها تقوم ثري آي انفوتيك بتوريد وتركيب برمجيات وأنظمة بالإضافة إلى خدمات دعم أخرى. أهم معلومات الاتفاقية:

- قيمة الخدمات هي ١,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي تدفع مباشرة عند التوقيع.
- تنتهي الاتفاقية بانتهاء الأعمال.
- يحق للأطراف إنهاء الاتفاقية في حالة مخالفة أي من الطرفين لبنودها بإشعار مدته ٣٠ يوما من الطرف المتضرر.
- جميع حقوق الملكية الناتجة عن هذه الاتفاقية من استعمال أو تطوير أو غيره تعود ملكيته لثري آي انفوتيك.
- لا يمكن لأي من الطرفين نقل هذه الاتفاقية أو أي من حقوقها والتزاماتها لأي طرف ثالث دون موافقة الطرف الثاني الخطية.
- تقوم الشركة بتوفير البنية التحتية اللازمة للبرمجيات والأنظمة حسب طلب ثري آي انفوتيك.
- صيانة الأنظمة تخضع لرسوم إضافية تقدر ب ١٨,٥٪ أي ما يعادل ٩٣,٠٠٠ ألف دولار أمريكي سنوياً.
- الغرامات المطبقة على ثري آي انفوتيك يجب أن لا تتجاوز ٠,٥٪ للأسبوع من القيمة الإجمالية للاتفاقية بالإضافة إلى ٣٠ ألف دولار تكلفة ترحيل البيانات و٦٠ ألف دولار تكلفة الحوادث، مجتمعة مبلغ وقدره ٥٨٥ ألف دولار أمريكي وبشرط ألا تتجاوز ١٠٪ من القيمة المجتمعة.
- هذه الاتفاقية تخضع لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- اتفاقية حلول الأعمال ودعم برمجيات مؤرخة في ٢٠١٧/١٠/٢٤م مع الشركة الوطنية لحلول الأعمال («**حلول**») والتي تقدم من خلالها للشركة خدمات دعم إجراءات الأعمال باستخدام موظفيها. أهم معلومات الاتفاقية:

- الخدمات المقدمة من قبل شركة حلول هي خدمات الاستقطاب الوظيفي وخدمات إسناد الأعمال بتشغيل موظفي شركة حلول.
- تلتزم شركة حلول بتوفير العدد المطلوب من الموظفين الذين تطلبهم الشركة لأداء الخدمات المطلوبة وبنفس الشروط والمواصفات المحددة من قبل الشركة وذلك خلال ٣٠ يوم عمل كحد أقصى وتلتزم شركة حلول في حال تقصير موظف أو توقفه عن العمل بتوفير البديل خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوم، كما تلتزم شركة حلول بتحويل رواتب ومستحقات الموظفين بشكل شهري.
- لا يحق لأي من الطرفين التنازل عن هذا الاتفاق لأي طرف ثالث بدون موافقة الطرف الآخر الخطية.
- يحق للأطراف توسيع نطاق الاتفاقية وتعديلها بموافقتهم الخطية.
- مدة الاتفاقية سنة واحدة تتجدد سنوياً.
- تكون الرسوم حسب الباقة والموظف المطلوب وبناء على جدول الأسعار الموضح في الاتفاقية وتدفع هذه الرسوم بشكل شهري لشركة حلول الأولى.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة العربية السعودية.

- أمر الشراء المقدم في ٢٠١٨/٠١/٠٧م مع مؤسسة الحركة الرقمية للاتصالات وتقنية المعلومات («**المؤسسة**») والتي بموجبها تمنح المؤسسة ترخيص استعمال معالجات وبرمجيات أوراكل للشركة بموجب البنود التالية:

- مدة تقديم الخدمة سنة واحدة.
- الرسوم قدرها ٦٧,٦٨٩ دولار أمريكي تدفع مقدما.

- اتفاقية يقين والعنوان الوطني مع شركة علم للحلول («**علم**») المؤرخة في ٢٠١٩/١١/٠٣م والتي بناء عليها تقدم شركة علم خدمات التحقق من البيانات الخاصة بعملاء الشركة مع ما هو موجود في مركز المعلومات الوطني بوزارة الداخلية، كما تقدم حلول تكنولوجيا المعلومات للشركة. أهم معلومات الاتفاقية:

- قيمة العقد ١٨٠,٠٠٠ ريال.
- مدة العقد سنة واحدة ميلادية تبدأ مباشرة من تاريخ انتهاء تطوير الخدمات التي تحددها شركة علم، ويتجدد تلقائياً لمدة مماثلة مالم يشعر أحد الطرفين الطرف الآخر قبل انتهاء مدة الاتفاقية ب٣٠ يوم.

- مدة التطوير هي ٦ أسابيع تبدا من تاريخ دفع قيمة العقد.
- تشمل خدمات التحقق المقدمة في هذه الاتفاقية مجموعة خدمات منها خدمة التحقق من بيانات السعوديين باستخدام رقم الهوية وتاريخ الميلاد، خدمة التحقق من بيانات المقيمين باستخدام رقم الإقامة وتاريخ الميلاد، خدمة التحقق من بيانات التابعين المقيمين، خدمة العنوان الوطني وخدمة الاستعلام عن بيانات العنوان الوطني للمنشآت.
- يجوز تعديل بنود هذه الاتفاقية بموجب اتفاق خطي بين الطرفين.
- يحق لأي من الطرفين فسخ هذه الاتفاقية في أي وقت وبعد إشعار الطرف الآخر خطيا قبل الفسخ بمدة لا تقل عن ١٥ يوم.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

١٢-٧-٤ اتفاقيات الخدمات القانونية

- قمنا باستلام ومراجعة الاتفاقية المؤرخة في ٢٠١٧/٠٨/٠١م والمعدلة في تاريخ ٢٠١٨/٠٢/٢٠م بين الشركة ويوسف اليوسف محامون ومستشارون قانونيون والتي بموجبها سيقدم للشركة خدمات قانونية.

- الخدمات المقدمة هي مراجعة الجهات القضائية وحضور الجلسات القضائية للدعاوى المقامة من الشركة أو ضد الشركة ومتابعة وإعداد ما يلزم لها بالإضافة إلى تقديم ومتابعة طلبات التنفيذ.
- مدة العقد هي سنة واحدة تتجدد تلقائياً.
- قيمة العقد هي مبلغ شهري مقطوع غير مسترد قدره ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي، نسبة مئوية من المبالغ المحصلة للشركة بحيث تكون النسبة ٥٪ في حال كانت المبالغ المحصلة أقل من ٥٠٠,٠٠٠ ريال، و٤٪ في حال كانت المبالغ المحصلة ٥٠٠,٠٠٠ ريال وأقل من ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال، و٣٪ في حال كانت المبالغ المحصلة أكثر من ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال، كما تدفع الشركة مبلغ ٢٠٠٠ ريال في حال اضطر مقدم الخدمة للسفر خارج مدينة الرياض لتقديم الخدمات.
- تلتزم الشركة بتزويد مقدم الخدمة بجميع المستندات والوكالات الشرعية الخاصة بالدعاوى وطلبات التنفيذ.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

١٢-٧-٥ اتفاقيات أخرى

- اتفاقية الخدمات المصرفية الإسلامية مع البنك العربي الوطني («ANB») بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٠٩م والتي بموجبها يقوم البنك العربي الوطني بتقديم استشاريي شريعة وخدمات الرقابة على الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية، واتفق الطرفان على ما يلي:

- تبدأ هذه الاتفاقية بتاريخ التنفيذ حتى نهاية السنة الميلادية وتتجدد تلقائيا مع بداية السنة الميلادية وتنتهي بنهاية تلك السنة.
- تدفع الشركة للبنك العربي الوطني رسوم شهرية قدرها ١٠,٠٠٠ ريال بدءاً من السنة الثانية.
- يقوم البنك العربي الوطني بناء على هذه الاتفاقية بالتأكد من خضوع جميع منتجات الشركة لقواعد الشريعة الإسلامية، كما يقوم بمراجعة أعمال الشركة وتوجيهاتها لتكون متطابقة مع مجلس الشريعة، التنسيق مع مجلس الشريعة الخاص بالشركة لتأمين الحصول على الموافقات والفتاوى الخاصة بمنتجات الشركة، مراجعة جميع الأعمال التسويقية للشركة، التنسيق مع الشركة للتعامل مع المستشارين الشرعيين للأطراف الأخرى.
- تقوم الشركة بناء على هذه الاتفاقية بتزويد البنك العربي الوطني بجميع السجلات والمستندات والمعلومات والاتفاقيات والإجراءات ومواد التسويق وموافقات الشريعة على المنتجات الموجودة، بالإضافة إلى تزويد البنك العربي الوطني بطلب التأكد من الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية قبل إطلاق أي منتج جديد، كما تقوم بتزويد البنك العربي الوطني بجميع التعاملات المالية مع العملاء بشكل دوري كل ربع سنة وتكون هذه المستندات باللغتين العربية والإنجليزية.
- لا يمكن لأي من الطرفيين تعيين هذه الاتفاقية ونقلها لأي طرف ثالث دون موافقة الطرف الآخر الخطية، ويمكن للبنك العربي الوطني التعاقد من الباطن مع طرف آخر لتزويد هذه الخدمات للشركة ولكن مع بقاء البنك العربي الوطني مسؤولا عن أي التزامات تنشأ عن هذا العقد.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- اتفاقية خدمات معالجة معاملات تحويل الراتب مع البنك العربي الوطني («ANB») بتاريخ أغسطس ٢٠١٥م والتي بموجبها يقوم الطرفان بالاتفاق على طرق لمعالجة معاملات تحويل الراتب والتي بناء عليها يتم تحصيل دفعات الإجارة الشهرية لعملاء الشركة، اتفق الطرفان على ما يلي:

- تقوم الشركة بتزويد البنك العربي الوطني بملف الدفع الخاص بالعملاء والذي يحتوي على المعلومات المطلوبة الخاصة بكل عميل وسيقوم البنك العربي الوطني بإيداع رواتب العملاء في ملفاتهم ومن ثم خصم قيمة الدفعة وتحويل الملف إلى الشركة.

- ستقوم الشركة بدفع مبلغ شهري قدره ٨,٠٠٠ ريال سعودي لفريق البنك العربي الوطني المعني بمعالجته ملفات الدفع.
- ستكون مسؤولية خدمة العملاء على عاتق الشركة سيقوم البنك العربي الوطني بتحويل أي شكاوى إلى الشركة.
- يحق لأي من الطرفين إنهاء هذه الاتفاقية في أي وقت وبدون مسوغ شرعي بموجب إشعار خطي قبل ٩٠ يوم.

- اتفاقية خدمة قروض الإسكان مع البنك العربي الوطني («ANB») بتاريخ يوليو ٢٠١٠ م والتي بموجبها يتعاون الطرفان لتقديم وتسجيل أصول قروض الرهن العقاري لعملاء ANB في المملكة العربية السعودية. للوصول إلى هذا الهدف اتفق الطرفان على دمج مهام كل من الطرفين، كما اتفق الطرفان على ما يلي:

- سيقوم البنك العربي الوطني بتكليف ثلاثة موظفين للعمل لدى الشركة بدون تكلفة للقيام بتنفيذ المهام المتعلقة بأهلية العملاء المتقدمين لطلب القروض وتلتزم الشركة بتوفير الأجهزة والمكاتب الخاصة بهم.
- تتكون مسؤولية إدارة خدمات العملاء على عاتق البنك العربي الوطني وموظفيه وذلك خلال فترة إصدار القرض وحتى تسجيله ومن ثم تنتقل هذه المسؤولية إلى الشركة حتى يتم تحصيل كامل مستحقات القرض من العميل.
- يعتمد أساس حساب الرسوم ومدة هذه الاتفاقية على سجلات العملاء. تستغرق عملية الاحتفاظ بسجل كل عميل (٩٠) يومًا من تاريخ تسجيله. وعند الانتهاء من التسجيل و المعالجة، يجب دفع رسوم طلب قدرها ٤٠٠٠ ريال.
- رسوم معالجة السجل هي ٤٠٠٠ ريال سعودي لكل طلب تمت مراجعته.
- تختلف المبالغ المستردة بناءً على حالة الطلب.
- تستمر هذه الاتفاقية ويتم مراجعتها عند نهاية كل سنة ميلادية ويمكن إنهاءها أو تعديلها بموجب إخطار مسبق ب ٣٠ يوم.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- قام البنك العربي الوطني بشراء محفظة أصول مؤجرة من الشركة بموجب اتفاقية بيع الأصول المؤجرة. بلغت القيمة الإجمالية للأصول المباعة بموجب الاتفاقية ٧٠٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٤م و ٢٢ مايو ٢٠١٤م و ٢٠ يوليو ٢٠١٤م. وعليه فقد وافق البنك العربي الوطني على تقديم تسهيلات تورق للشركة على أساس ما يلي:

- مدة الاتفاقية ستنتهي في ٢٧ مارس ٢٠١٤م.
- سعر الأصول المباعة والبالغ عددها ٤٥٢ بموجب هذه الاتفاقية: ٢٠٥,٣٠٠,٠٠٠ ريال يقوم المشتري بدفعها في يوم العمل التالي لإتمام الاتفاقية.
- الرسوم وتكلفة الاتفاقية في تقاسم الربح المستقبلي.
- يتعين على الشركة التنازل عن ملكية الأصول مع الحقوق المتنازل عنها على النحو الواجب عند إتمام الصفقة بحيث تنتقل جميع الحقوق والالتزامات إلى المشتري كما لو أنه هو المتعاقد في عقود الإيجار بدلا من الشركة.
- قام المشتري بتوفير تسهيلات تورق ائتمانية للشركة.
- في حالة اعتراض أحد المستأجرين على نقل ملكية العقود للمشتري، يجب على الشركة استبدال هذا الأصل بأصل آخر من نفس القيمة وعرضه على المشتري وفي حال قبول المشتري فيجب على الشركة نقل ملكية هذا الأصل إلى المشتري خلال مدة لا تتجاوز ٦٠ يوم من موافقة المشتري.
- لن تتحمل الشركة أي مسؤولية تنتج عن مخالفة لضمان المحفظة إلا في حال كانت هذه المخالفة مؤثرة بشكل جوهري ومؤثر على قيمة الأصول المؤجرة ويكون التأثير جوهريا ومؤثرا في حال تجاوزت قيمة الخسائر أكثر من ٦,٠٠٠ ريال سعودي، وفي هذه الحالة يحق للمشتري المطالبة بكامل قيمة الخسائر المترتبة عن هذه المخالفة، ويكون الحد الأقصى للمطالبة هو ٥٪ من قيمة الشراء.
- يحق للأطراف نقل ملكية هذا العقد إلى أطراف أخرى وتحويلها.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- اشترى البنك العربي الوطني محفظة أصول مؤجرة من الشركة بموجب اتفاقية بيع الأصول المؤجرة المؤرخة ٢٢ مايو ٢٠١٤. وافق البنك العربي الوطني على تقديم ائتمان للشركة بناءً على ما يلي:

- مدة الاتفاقية ستنتهي في ٢٢ مايو ٢٠١٤م.
- سعر الأصول المباعة والبالغ عددها ٥٣١ بموجب هذه الاتفاقية هو ٢٩٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال يقوم المشتري بدفعها في يوم العمل التالي لإتمام الاتفاقية.
- الرسوم وتكلفة الاتفاقية في تقاسم الربح المستقبلي.
- قام المشتري بتوفير تسهيلات تورق ائتمانية للشركة.
- يتعين على الشركة التنازل عن ملكية الأصول مع الحقوق المتنازل عنها على النحو الواجب عند إتمام الصفقة بحيث تنتقل جميع الحقوق والالتزامات إلى المشتري كما لو أنه هو المتعاقد في عقود الإيجار بدلا من الشركة.

- في حالة اعتراض أحد المستأجرين على نقل ملكية العقود للمشتري، يجب على الشركة استبدال هذا الأصل بأصل آخر من نفس القيمة وعرضه على المشتري وفي حال قبول المشتري فيجب على الشركة نقل ملكية هذا الأصل إلى المشتري خلال مدة لا تتجاوز ٦٠ يوم من موافقة المشتري.
- لن تتحمل الشركة أي مسؤولية تنتج عن مخالفة لضمان المحفظة إلا في حال كانت هذه المخالفة مؤثرة بشكل جوهري ومؤثر على قيمة الأصول المؤجرة ويكون التأثير جوهريا ومؤثرا في حال تجاوزت قيمة الخسائر أكثر من ٦,٠٠٠ ريال سعودي، وفي هذه الحالة يحق للمشتري المطالبة بكامل قيمة الخسائر المترتبة عن هذه المخالفة، ويكون الحد الأقصى للمطالبة هو ٥٪ من قيمة الشراء.
- يحق للأطراف نقل ملكية هذا العقد إلى أطراف أخرى وتحويلها.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- اشترى البنك العربي الوطني محفظة أصول مؤجرة من الشركة بموجب اتفاقية بيع الأصول المؤجرة المؤرخة ٢٠ يوليو ٢٠١٤. وافق البنك العربي الوطني على تقديم ائتمان للشركة بناءً على ما يلي:

- مدة الاتفاقية ستنتهي في ٢٠ يوليو ٢٠١٤ م.
- سعر الأصول المباعة والبالغ عددها ٤٢١ بموجب هذه الاتفاقية هو ٢٠٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال يقوم المشتري بدفعها في يوم العمل التالي لإتمام الاتفاقية.
- الرسوم وتكلفة الاتفاقية في تقاسم الربح المستقبلي.
- قام المشتري بتوفير تسهيلات تورق الائتمانية للشركة.
- يتعين على الشركة التنازل عن ملكية الأصول مع الحقوق المتنازل عنها على النحو الواجب عند إتمام الصفقة بحيث تنتقل جميع الحقوق والالتزامات إلى المشتري كما لو أنه هو المتعاقد في عقود الإيجار بدلا من الشركة.
- في حالة اعتراض أحد المستأجرين على نقل ملكية العقود للمشتري، يجب على الشركة استبدال هذا الأصل بأصل آخر من نفس القيمة وعرضه على المشتري وفي حال قبول المشتري فيجب على الشركة نقل ملكية هذا الأصل إلى المشتري خلال مدة لا تتجاوز ٦٠ يوم من موافقة المشتري.
- لن تتحمل الشركة أي مسؤولية تنتج عن مخالفة لضمان المحفظة إلا في حال كانت هذه المخالفة مؤثرة بشكل جوهري ومؤثر على قيمة الأصول المؤجرة ويكون التأثير جوهريا ومؤثرا في حال جاوز قيمة الخسائر أكثر من ٦,٠٠٠ ريال سعودي، وفي هذه الحالة يحق للمشتري المطالبة بكامل قيمة الخسائر المترتبة عن هذه المخالفة، ويكون الحد الأقصى للمطالبة هو ٥٪ من قيمة الشراء.
- يحق للأطراف نقل ملكية هذا العقد إلى أطراف أخرى وتحويلها.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- اتفاقية بين مجموعة سدر والشركة بتاريخ ١٤٣٥/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٧ يوليو ٢٠١٤م) والتي ستقوم مجموعة سدر بناء عليها بتزويد الشركة بخدمات التنظيف والضيافة لمقرها الرئيسي وفروعها من خلال توفير عدد (٧) عامل تنظيف و (٥) عامل ضيافة و (١) مشرف، للقيام بالأعمال بعدد ٤٨ ساعة أسبوعية وذلك في كل من الرياض وجدة والخبر وتكون مدة الاتفاقية سنة واحدة تبدأ من ١ يوليو ٢٠١٤م وصالحة حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. يتم تجديد الاتفاقية تلقائيًا، ما لم يقم أي من الطرفين بإخطار الطرف الآخر كتابيًا بنيته الإنهاء بشهر واحد على الأقل قبل انتهاء الاتفاقية. تلتزم الشركة بدفع مبلغ ٥٤,٤٠٠ ريال شهريًا لمجموعة سدر حيث أن التكلفة الإجمالية الشهرية لعدد ٨ عمال نظافة في الرياض تبلغ ٢١,٤٠٠ ريال بالإضافة إلى مشرف ضيافة ونظافة تبلغ تكلفته الإجمالية الشهرية ٦,٠٠٠ ريال، وتكلفة عاملي نظافة في جده بتكلفة شهرية إجمالية تبلغ ٧,٨٠٠ ريال وتكلفة مواد نظافة بلغت ١,٧٠٠ ريال شهرياً، بالإضافة إلى تكلفة عاملي نظافة في الخبر بلغت ٧,٨٠٠ ريال شهريا بالإضافة إلى تكلفة شهرية لمواد النظافة بلغت ٥٠٠ ريال. تسدد هذه المبالغ من قبل الشركة في مدة لا تتجاوز ٢١ يوم من تاريخ استلام المستحق الشهري، وتلتزم مجموعة سدر بتحمل المصاريف الأساسية اللازمة للعمالة من رواتب وتأمين السكن والمواصلات وتذاكر السفر والتأمين الطبي، كما تقوم بالإشراف المباشر على أداء العمالة ومستوى أداء الخدمة والالتزام بمواعيد العمل. يخضع هذا العقد للأنظمة والقوانين المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

- اتفاقية حفظ الأمانة مع شركة مملكة التقسيط للتجارة بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٠٨م، تبدأ مدة هذه الاتفاقية في ٢٠٠٨/٠٧/٢٨م وتم تجديدها في ١ يناير ٢٠٢١ م لمدة ٥ سنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

- حيث ستقوم شركة مملكة التقسيط للتجارة بتقديم خدمة حفظ الأمانة وإدارة للأصول المحددة في الاتفاقية.
- تقوم الشركة بتعويض شركة مملكة التقسيط للتجارة عن أي مبالغ مدفوعة لأي طرف ثالث بموجب الأعمال المتطلبة في هذه الاتفاقية ولتحقيق غرضها.
- لا يمكن لشركة مملكة التقسيط للتجارة التنازل أو نقل أي من حقوق والتزامات هذه الاتفاقية أو الاتفاقية بالكامل لأي طرف ثالث بدون موافقه خطية من الشركة.
- تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة وقوانين المملكة العربية السعودية.

- تم إبرام هذه الاتفاقية في ١٠ نوفمبر ٢٠٢٠م مع الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات («SRC») لشراء عقارات المحفظة الناشئة عن عقود الإجارة. واتفق الطرفان على ما يلي:

- تاريخ البيع هو ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠م.
- تتحمل شركة SRC جميع الالتزامات الناشئة عن الممتلكات إلى جانب الحقوق اللاحقة المرتبطة بها.
- المقابل المالي الإجمالي مستحق الدفع من المشتري للبائع من أجل شراء المحفظة المتضمنة ٧٣ عقد إجارة برصيد استحقاق إجمالي ٥٠,١٦٦,٢٩٠,٣٣ ريال سعودي مبلغ وقدره ٥١,٣٤٥,١٩٨,١٦ ريال تدفع عند تحقيق الائتمان المبدئي ويكون الدفع عن طريق شيك مصرفي أو حوالة بنكية.
- يتم بيع عقار المحفظة خلال (١٠) أيام مع نقل الملكية.
- السندات لأمر التي يصدرها عملاء الشركة على كل عقد إجارة يجب أن تكون وفقًا لذلك لشركة SRC.
- نقل الحقوق:

- النقل من طرف المشتري، يحق للمشتري نقل جميع أو أي من حقوقه أو التزاماته بموجب هذه الاتفاقية. ويتعهد البائع في حالة تحقق هذا النقل، بالتزامه بتنفيذ وإصدار الإقرار اللازم.
- النقل من طرف البائع، لا يحق للبائع نقل أي من أو كافة حقوقه أو التزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى أي طرف، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المشتري.

- تخضع هذه الاتفاقية وغيرها من الالتزامات غير التعاقدية المتعلقة بها أو التي تنشأ عنها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويكون لمحاكم المملكة العربية السعودية والسلطة القضائية تسوية أي نزاع قد ينشأ عن هذه الاتفاقية.

- تم إبرام هذه الاتفاقية في ١٠ نوفمبر ٢٠٢٠م مع الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات («SRC») للخدمات الناشئة عن اتفاقية شراء عقارات المحفظة المؤرخة ١٠ نوفمبر ٢٠٢٠م. واتفق الطرفان على ما يلي:

- تبدأ مدة هذه الاتفاقية عند بداية اتفاقية شراء المحفظة، التي بموجبها قام مقدم الخدمة بصفته البائع ببيع عقارات المحفظة وعقود الإجارة والحقوق التعاقدية المتعلقة بتلك العقارات إلى الموكل.
- ستقدم SRC خدماتها كوكيل للشركة بما في ذلك تحصيل الرسوم والتسويات وإدارة الأصول.
- ستكون رسوم الخدمات ٠,٥٠٪ من صافي رسوم الخدمات للرصيد الشهري.
- يعين مقدم الخدمة عند التنفيذ خطاب التفويض وهذه الاتفاقية، يعين الموكل مقدم الخدمة كوكيل شرعي له، ليعمل نيابة عنه، للقيام بخدمات التحصيل والتسوية والإدارة المتعلقة بعقارات المحفظة وعقود الإجارة المتعلقة بتلك العقارات.
- يلتزم مقدم الخدمة بشكل دوري بتقديم التقارير الخاصة بمكافحة الجرائم المالية إلى الموكل.
- يجوز لمقدم الخدمة التعاقد من الباطن بعد الحصول على الموافقة من مؤسسة النقد العربي السعودي.
- يحق للموكل أن يتنازل أو ينقل كل أو أي حقوق وحقوق الانتفاع والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية لأي تابع دون الحاجة لموافقة مقدم الخدمة، أو أن يتنازل أو ينقل كل أو أي حقوق وحقوق الانتفاع والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية لأي شخص من الغير بعد الحصول على موافقة مقدم الخدمة المسبقة. ويقر مقدم الخدمة بأنه سيتعاون مع الموكل فيما يتعلق بهذا النقل، ويشمل ذلك تنفيذ أي اتفاق بشأن النقل أو التجديد.
- لا يجوز لمقدم الخدمة نقل حقوقه أو التزاماته بموجب هذه الاتفاقية دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الموكل.
- تخضع هذه الاتفاقية وغيرها من الالتزامات غير التعاقدية المتعلقة بها أو التي تنشأ عنها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويكون لمحاكم المملكة العربية السعودية والسلطة القضائية تسوية أي نزاع قد ينشأ عن هذه الاتفاقية.

- تم إبرام هذه الاتفاقية في ٣٠ مارس ٢٠٢١م مع الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات («SRC») لشراء عقارات المحفظة الناشئة عن عقود الإجارة. وبناءً على ذلك، اتفق الطرفان على ما يلي:

- تاريخ البيع هو ٣١ مارس ٢٠٢١م.
- تتحمل شركة SRC جميع الالتزامات الناشئة عن الممتلكات إلى جانب الحقوق اللاحقة المرتبطة بها.
- المقابل المالي الإجمالي مستحق الدفع من المشتري للبائع من أجل شراء المحفظة المتضمنة ١١١ عقد إجارة برصيد استحقاق إجمالي ٩٢,٧٨٢,٣٠٤,٣٦ قيمة البيع ٩٤,٩٦٢,٦٨٨,٥١ ريال تدفع عند إتمام البيع يدفع بالكامل عند تحقيق الإتمام المبدئي ويكون الدفع عن طريق شيك مصرفي أو حوالة بنكية.
- نقل الحقوق:

- النقل من طرف المشتري، يحق للمشتري نقل جميع أو أي من حقوقه أو التزاماته بموجب هذه الاتفاقية. ويتعهد البائع في حالة تحقق هذا النقل، بالتزامه بتنفيذ وإصدار الإقرار اللازم.
- النقل من طرف البائع، لا يحق للبائع نقل أي من أو كافة حقوقه أو التزاماته بموجب هذه الاتفاقية إلى أي طرف، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المشتري.

- يتم بيع عقار المحفظة خلال (١٠) أيام مع نقل الملكية.
- تخضع هذه الاتفاقية وغيرها من الالتزامات غير التعاقدية المتعلقة بها أو التي تنشأ عنها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويكون لمحاكم المملكة العربية السعودية والسلطة القضائية تسوية أي نزاع قد ينشأ عن هذه الاتفاقية.

- تم إبرام هذه الاتفاقية في ٣٠ مارس ٢٠٢١ م مع الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات («SRC») التي تنشأ عن اتفاقية شراء عقارات المحفظة المؤرخة ٣٠ مارس ٢٠٢١م، واتفق الطرفان على ما يلي:

- تبدأ مدة هذه الاتفاقية عند بداية اتفاقية شراء المحفظة، التي بموجبها قام مقدم الخدمة بصفته البائع ببيع عقارات المحفظة وعقود الإجارة والحقوق التعاقدية المتعلقة بتلك العقارات إلى الموكل.
- ستقدم SRC خدماتها كوكيل للشركة بما في ذلك تحصيل الرسوم والتسويات وإدارة الأصول.
- ستكون رسوم الخدمات ٠,٥٠٪ من صافي رسوم الخدمات للرصيد الشهري.
- يعين مقدم الخدمة عند التنفيذ خطاب التفويض وهذه الاتفاقية، يعين الموكل مقدم الخدمة كوكيل شرعي له، ليعمل نيابة عنه، للقيام بخدمات التحصيل والتسوية والإدارة المتعلقة بعقارات المحفظة وعقود الإجارة المتعلقة بتلك العقارات.
- يلتزم مقدم الخدمة بشكل دوري بتقديم التقارير الخاصة بمكافحة الجرائم المالية إلى الموكل.
- يجوز لمقدم الخدمة التعاقد من الباطن بعد الحصول على الموافقة من مؤسسة النقد العربي السعودي.
- يحق للموكل أن يتنازل أو ينقل كل أو أي حقوق وحقوق الانتفاع والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية لأي تابع دون الحاجة لموافقة مقدم الخدمة، أو أن يتنازل أو ينقل كل أو أي حقوق وحقوق الانتفاع والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية لأي شخص من الغير بعد الحصول على موافقة مقدم الخدمة المسبقة. ويقر مقدم الخدمة بأنه سيتعاون مع الموكل فيما يتعلق بهذا النقل، ويشمل ذلك تنفيذ أي اتفاق بشأن النقل أو التجديد.
- لا يجوز لمقدم الخدمة نقل حقوقه أو التزاماته بموجب هذه الاتفاقية دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الموكل.
- تخضع هذه الاتفاقية وغيرها من الالتزامات غير التعاقدية المتعلقة بها أو التي تنشأ عنها لأنظمة المملكة العربية السعودية ويكون لمحاكم المملكة العربية السعودية والسلطة القضائية تسوية أي نزاع قد ينشأ عن هذه الاتفاقية.

١٢-٧-٦ اتفاقيات التمويل

أبرمت الشركة خمسة اتفاقيات تمويل مع البنوك التجارية فيما يتعلق بأعمالها، وبلغت مديونية الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م ما يقارب ٣,٥٤٧,٣٥٤,٢٢٤ ثلاثة مليار وخمسمائة وسبعة وأربعون مليون وثلاثمائة وأربعة وخمسين ألف ومائتان وأربعة وعشرون ريال سعودي.

وفيما يلي ملخص لبنود وأحكام تلك الاتفاقيات التي تعتبرها الشركة جوهرية أو ذات أهمية أو التي قد تؤثر على قرار المكتتبين بالاستثمار في أسهم الطرح. كما لم تخل الشركة بأي من الشروط والتعهدات المنصوص عليها في تلك الاتفاقيات. تتضمن هذه الملخصات الشروط والأحكام الجوهرية فقط، وليس كافة الشروط والأحكام بموجب تلك الاتفاقيات، ولا يمكن اعتبار الملخص بديلاً عن الشروط والأحكام الواردة بتلك الاتفاقيات.

تحتوي بعض اتفاقيات التمويل المبرمة من قبل الشركة على أحكام تتطلب تقديم إخطارًا مسبقاً للجهات الممولة عند حدوث أي تغير في السيطرة على الشركة أو في هيكل ملكية الشركة أو عند طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام، وكذلك أحكام تتطلب الحصول على الموافقة المسبقة للجهات الممولة قبل وقوع أي من ذلك. وقد حصلت الشركة على الموافقات اللازمة من جميع الجهات الممولة في هذا الشأن.

جدول ١٢-٧: يوضح الجدول التالي اتفاقيات التمويل التي أبرمتها المجموعة لأغراض أعمالها:

المقرض	نوع التمويل	الفترة	مبلغ التمويل	ملاحظات
البنك العربي الوطني	اتفاقية التسهيلات الائتمانية المتوافقة مع الضوابط الشرعية	من تاريخ ١٤٤٠/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٦/١٨م) حتى ١٤٤١/٠٦/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٣١م)	٢,٤٤٧,٣٥٤,٢٢٤,٤٨ ريال سعودي	تم تجديد هذه الاتفاقية في ٢ مارس ٢٠٢١م واتفق الطرفان على تخفيض مبلغ التسهيلات ليكون ١,٩٨٤,٩٢٨,٥٥٦ ريال سعودي ويسري حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢م.
مؤسسة التمويل الدولية («IFC»)	اتفاقية تسهيلات مرابحة	تبدأ فترة التسهيلات من تاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٣١م)	مرفق به سند لأمر بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يدفع عند الطلب من قبل IFC	تتكون المنشأة مما يلي: - بموجب هذه الاتفاقية عندما يبيع IFC البضائع إلى الشركة بشروط مدفوعات مؤجلة تنص على أن تدفع الشركة لـ IFC مبلغ التكلفة وأرباح المرابحة. - يحظر على الشركة إجراء أي تغيير جوهري في وضعها القانوني أو أعمالها دون إخطار مؤسسة التمويل الدولية. وبناءً على ذلك، فإن الشركة ملزمة بتقديم الإخطار، واخذ عدم ممانعة مؤسسة التمويل الدولية ويحق لمؤسسة التمويل الدولية فسخ الاتفاقية في حال عدم التزام الشركة بما سبق وفق ما ورد في اتفاقية المرابحة والمطالبة بالسداد الفوري.
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	اتفاقية تسهيلات مرابحة	من تاريخ ١٤٤٠/١١/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/٢٥م) حتى ١٤٤٧/٠١/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٥م)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	- يتعين على الشركة إصدار سند لأمر لصالح شركة SRC بقيمة سعر البيع المؤجل المتعلق بكل معاملة. - وفقًا للأحكام المنصوص عليها، فإن الشركة ملزمة بأداء مدفوعاتها خلال الفترة المتفق عليها، وبالتالي لا يجوز أن تتجاوز أي مدفوعات مؤجلة فترة ٣ أو ٦ أو ١٢ شهرًا مما يسمح للبنك بسحب (٣٪) من أجل فترة التأخير. - وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنها تقيد قدرة الشركة على إعادة هيكلة أعمالها. وفقًا لذلك، تلتزم الشركة بالحصول على موافقة من البنك لأي تغيير في الملكية و / أو هيكل المساهمين و / أو سيطرة الإدارة. - الشركة ملزمة بالحصول على موافقة SRC للاكتتاب العام.

المقرض	نوع التمويل	الفترة	مبلغ التمويل	ملاحظات
البنك الوطني السعودي	اتفاقية التمويل التجاري والخدمات المصرفية	من تاريخ ١٤٤٠/١١/١٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٦م) حتى ١٤٥٦/٠٣/١٣هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٣١م)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	تتنازل المنشأة عن الشروط التالية: أ) يجب على الشركة صرف أصول التسهيل التجاري خلال (٤) أشهر تدفع على أساس شهري. ب) هامش الربح هو ١,٦٥ + ٣ أشهر سايبور. ج) يتم الدفع على أقساط لمدة (١٥) سنة مع دفع ٢٥٪ كدفعة نهائية. د) طريقة الشركة بسحب مبلغ لا يتجاوز ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ عند كل معاملة لكل تسهيل ائتماني (ترحيل). هـ) تلتزم الشركة بإبلاغ البنك بأي تغييرات جوهرية في العملية أو الظروف المالية. وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنها تحد من قدرة الشركة على إعادة هيكلة أعمالها. وفقًا لذلك، فإن الشركة ملزمة بالحصول على موافقة من البنك لأي تغيير في الملكية و / أو هيكل المساهمين و / أو سيطرة الإدارة.
بنك الخليج الدولي	اتفاقية تمويل شراء سلع مرابحة	تاريخ ٤ يونيو ٢٠١٥م وتاريخ انتهاء التوفر هو ٤ مارس ٢٠١٦م. (٩ أشهر بعد توقيع الاتفاقية).	مبلغ التسهيلات ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مرابحة مع بنك الخليج الدولي بتاريخ ٤ يونيو ٢٠١٥م فيما يتعلق بشراء سلع معينة وهي النحاس والبلاتين والزنك والرصاص والألمنيوم وسبائك الألومنيوم والإيريديوم والنيكل والبلاديوم. يتعين على الشركة إصدار سند لأمر لصالح بنك الخليج الدولي بقيمة سعر البيع المؤجل المتعلق بكل معاملة.
بنك الخليج الدولي	اتفاقية تمويل شراء سلع مرابحة	من تاريخ ١٤٣٨/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٥م) حتى ١٤٣٩/٠٦/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٧م)	٥٥٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	- يتعين على الشركة إصدار سند لأمر لصالح بنك الخليج الدولي بقيمة سعر البيع المؤجل المتعلق بكل معاملة. - وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنه يحظر على الشركة إجراء أي تغيير جوهري في وضعها القانوني أو أعمالها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البنك. - تلتزم الشركة بالحصول على موافقة بنك الخليج الدولي لإصدار أي أسهم أخرى.

اتفاقية التسهيلات الائتمانية السلعية مع البنك العربي الوطني

أبرمت الشركة اتفاقية التسهيلات المصرفية بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠١٩م كمقترض والبنك العربي الوطني كمقرض بقيمة إجمالية للتسهيلات بمبلغ ٢,٤٤٧,٣٥٤,٢٢٤,٤٨ ريال سعودي. تم تجديد هذه الاتفاقية في ٢ مارس ٢٠٢١م واتفق الطرفان على تخفيض مبلغ التسهيلات ليكون ١,٩٨٤,٩٢٨,٥٥٦ ريال سعودي ويسري حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢م.

التسهيلات الواردة في هذه الاتفاقية هي كما يلي:

أ. التورق- تسهيل لأجل بحد أقصى ٢٢٢,٧٧٠,٢٨٦ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.
ب. التورق- التسهيل لأجل محدد بمبلغ ٤١,٢٨٧,٦٧٦ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣١ مارس ٢٠٢٢م.
ج. التورق- التسهيل لأجل ٤٠٨,٣٨٧,٨٦٥ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.
د. التورق- تسهيل لأجل بحد أقصى ٣٦٧,٦٧١,٠٠٤ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣م.
هـ. التورق- التسهيل لأجل بحد أقصى ١٠٩,٦٣٢,١٦٩ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣م.
و. التورق- تسهيل لأجل بحد أقصى ١٦٥,٣٥٧,٥٧٦ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥م.
ز. خطابات الضمان الإسلامية بحد أقصى ٤٥,٦٣٨,٧٠١ لمدة سنة تبدأ من تاريخ الاستحقاق وهو ٦ يناير ٢٠٢٠م.
ح. التورق- التسهيل لأجل محدد بمبلغ ٢٧٩,٩٩٩,٩٨٠ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل القسط الأخير سيكون في ٣١ يناير ٢٠٢٦م.
ط. التورق- التسهيل لأجل بحد أقصى ٣٨٩,٧٢٢,٠٠٠ ريال سعودي. دفع المبلغ الإجمالي هو أقساط نصف سنوية قبل أن يكون القسط الأخير في ٣١ يوليو ٢٠٢٣م.
ي. تسهيلات بطاقات الائتمان بحد أقصى ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢م.

تلتزم الشركة بإصدار سند لأمر بمبلغ إجمالي مبلغ التسهيل المستحق عند الطلب من البنك العربي الوطني.

وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنها تقيد قدرة الشركة على إعادة هيكلة أعمالها. وبناءً عليه، فإن الشركة ملزمة بالحصول على موافقة من البنك لأي تغيير في الملكية و / أو هيكل المساهمين و / أو سيطرة الإدارة.

تلتزم الشركة بالحصول على موافقة البنك العربي الوطني على الاكتتاب العام.

اتفاقية تمويل المرابحة مع مؤسسة التمويل الدولية («IFC»)

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مرابحة مع مؤسسة التمويل الدولية بتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٦م فيما يتعلق بتمويل عمليات تمويل المنزل للشركة. مرفق به سند لأمر بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يدفع عند الطلب من قبل البنك. تتكون المنشأة مما يلي:

بموجب هذه الاتفاقية عندما يبيع البنك البضائع إلى الشركة بشروط مدفوعات مؤجلة تنص على أن تدفع الشركة للبنك مبلغ التكلفة وأرباح المرابحة.

يحظر على الشركة إجراء أي تغيير جوهري في وضعها القانوني أو أعمالها دون إخطار مؤسسة التمويل الدولية («IFC»). وبناءً على ذلك، فإن الشركة قامت بهذا الإخطار. وبناءً على ذلك، فإن الشركة ملزمة بتقديم الإخطار، واخذ عدم ممانعة مؤسسة التمويل الدولية ويحق لمؤسسة التمويل الدولية فسخ الاتفاقية في حال عدم التزام الشركة بما سبق وفق ما ورد في اتفاقية المرابحة والمطالبة بالسداد الفوري.

اتفاقية تمويل المرابحة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري («SRC»)

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مرابحة مع شركة SRC بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩م بشأن شراء سلع معينة وهي النحاس والبلاتين والزنك والرصاص وسبائك الألومنيوم والإيريديوم والنيكل والبلاديوم والروديوم.

يتعين على الشركة إصدار سند لأمر لصالح شركة SRC بقيمة سعر البيع المؤجل المتعلق بكل معاملة.

مبلغ التسهيل هو ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تاريخ انتهاء التوفر هو ٢٥ يوليو ٢٠٢٥م.

وفقًا للأحكام المنصوص عليها، فإن الشركة ملزمة بأداء مدفوعاتها خلال الفترة المتفق عليها، وبالتالي لا يجوز أن تتجاوز أي مدفوعات مؤجلة فترة ٣ أو ٦ أو ١٢ شهرًا مما يسمح للبنك بسحب (٣٪) من أجل فترة التأخير.

وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنها تقيد قدرة SHL على إعادة هيكلة أعمالها. وفقًا لذلك، تلتزم الشركة بالحصول على موافقة من البنك لأي تغيير في الملكية و / أو هيكل المساهمين و / أو سيطرة الإدارة.

الشركة حصلت على موافقة SRC للاكتتاب العام.

التسهيلات التجارية والخدمات المصرفية مع البنك السعودي الوطني

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات تجارية ميسرة مع البنك الأهلي التجاري، الذي أصبح الآن البنك السعودي الوطني، بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠١٩م بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال، لتمويل السلعة المباعة من قبل البنك بناءً على طلب الشركة وسيكون تأثيرها ساري المفعول حتى ٣١ مايو ٢٠٢٠م (تمويل لمرة واحدة فقط). بناءً على اتفاق مكتوب، من قبل الطرفين أو بناءً على قرار من البنك الأهلي التجاري، يجوز تجديد اتفاقية التسهيل التجاري كليًا أو جزئيًا فقط على النحو المنصوص عليه في الأحكام. تقيد الاتفاقية حق الشركة في اختيار وسائل التسهيلات التي يجب تقديمها عند الطلب.

تتنازل المنشأة عن الشروط التالية:

أ. يجب على الشركة صرف أصول التسهيل التجاري خلال (٤) أشهر تدفع على أساس شهري.
ب. هامش الربح هو سايبور + ٣٪ سنوياً.
ج. يتم الدفع على أقساط لمدة (١٥) سنة مع دفع ٢٥٪ كدفعة نهائية.
د. طريقة الشركة بسحب مبلغ لا يتجاوز ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ عند كل معاملة لكل تسهيل ائتماني (ترحيل).
هـ. تلتزم الشركة بإبلاغ البنك بأي تغييرات جوهرية في العملية أو الظروف المالية.

وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنها تحد من قدرة الشركة على إعادة هيكلة أعمالها. وفقًا لذلك، فإن الشركة ملزمة بالحصول على موافقة من البنك لأي تغيير في الملكية و / أو هيكل المساهمين و / أو سيطرة الإدارة.

الشركة حصلت على موافقة البنك الأهلي السعودي للاكتتاب العام.

اتفاقية تمويل مرابحة مع بنك الخليج الدولي («GIB»)

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مرابحة مع بنك الخليج الدولي بتاريخ ٤ يونيو ٢٠١٥م فيما يتعلق بشراء سلع معينة وهي النحاس والبلاتين والزنك والرصاص والألمنيوم وسبائك الألومنيوم والإيريديوم والنيكل والبلاديوم.

يتعين على الشركة إصدار سند لأمر لصالح بنك الخليج الدولي بقيمة سعر البيع المؤجل المتعلق بكل معاملة.

مبلغ التسهيلات ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تاريخ انتهاء التوفر هو ٤ مارس ٢٠١٦م. (٩ أشهر بعد توقيع الاتفاقية).

وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنه يحظر على الشركة تقديم قروض أو منح ائتمانات أو إجراء أو الإعلان عن أي أرباح أو توزيعات أخرى دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البنك.

تلتزم الشركة بالحصول على موافقة بنك الخليج الدولي لإصدار أي أسهم أخرى.

اتفاقية تمويل المرابحة مع بنك الخليج الدولي («GIB»)

أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مرابحة مع بنك الخليج الدولي بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٧م فيما يتعلق بشراء سلع معينة وهي النحاس والبلاتين والزنك والرصاص والألمنيوم وسبائك الألومنيوم والإيريديوم والنيكل والبلاديوم.

التقرير الأخير

يتعين على الشركة إصدار سند لأمر لصالح بنك الخليج الدولي بقيمة سعر البيع المؤجل المتعلق بكل معاملة.

مبلغ التسهيل هو ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تاريخ انتهاء التوفر هو ٥ مارس ٢٠١٨م (٩ أشهر بعد توقيع الاتفاقية).

وفقًا للاتفاقية التي تمت مراجعتها، فإنه يحظر على الشركة إجراء أي تغيير جوهري في وضعها القانوني أو أعمالها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البنك.

تلتزم الشركة بالحصول على موافقة بنك الخليج الدولي لإصدار أي أسهم أخرى.

كما أبرمت الشركة اتفاقية تسهيل مرابحة في ١١ ديسمبر ٢٠١٩م حيث تم إلغاء التسهيلات أعلاه وتم توحيد الرصيد القائم للمنشآت المذكورة أعلاه في اتفاقية تسهيل واحدة بمبلغ ٤١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وأبرمت الشركة في أكتوبر ٢٠٢٠م تعديلاً مع بنك الخليج الدولي على مبلغ تسهيل المرابحة بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠١٩م لتعديل مبلغ التسهيل ليصبح ٥٥٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

١٢-٨ وثائق التأمين

أبرمت الشركة عدة عقود تأمين لتغطية مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها، وتم إبرام هذه الوثائق مع عدة شركات تأمين داخل المملكة. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة:

جدول ١٢-٨: ملخص وثائق تأمين الشركة كما في ٢٠١٩/٠٧/٣١م:

	رقم الوثيقة	نوع التغطية التأمينية	شركة التأمين	الحد الأقصى للتعويض (ر.س)	تاريخ الانتهاء التغطية
١	CLP-1700236	تأمين على الحياة	شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني	٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢١/١٢/٣١م
٢	DOL-1602648-2021	تأمين مسؤولية المديرين والتنفيذيين	شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢١/١٢/٣١م
٣	FGI/5803366-2021/ Renewal No. 3973	تأمين ضد اختلاس وعدم أمانة الموظفين	شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني	٨١٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢١/١٢/٣١م
٤	MON/5807888-2021/ Renewal No. 5298	تأمين على الأموال	شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني	- ٢٠٠,٠٠٠ ريال على الأموال الموجودة في الخزنة. - ٧٥,٠٠٠ ريال أثناء نقل الأموال من وإلى البنك. - ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال Annual carryings - Total sum at risk 275.000 SAR	٢٠٢١/١٢/٣١م
٥	PLS/5806120-2021	تأمين مسؤولية عامة	شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني	٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢١/١٢/٣١م
٦	PAR-5817093-2021	تأمين كافة أضرار الممتلكات	شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني	بحد أقصى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٠٢١/١٢/٣١م

	رقم الوثيقة	نوع التغطية التأمينية	شركة التأمين	الحد الأقصى للتعويض (ر.س)	تاريخ الانتهاء التغطية
٧	P/102/24/1003/2021/101/8	تأمين كافة أضرار الممتلكات	الشركة العربية السعودية للتأمين التعاوني	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال حد أقصى لكل حادثة	٢٠٢١/١٢/٣١م
٨	-	تأمين طبي على موظفين الشركة	ملاذ	٤,٧٧٤,٠٢٣ ريال سعودي	٢٠٢١/١٢/٣١م
٩	-	تأمين على المركبات التجارية	التعاونية	٩٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٠٢٢/٠٣/١٢م

١٢-٩ العقارات

١٢-٩-١ صكوك الملكية

تمتلك الشركة عقارات مثبتة بأكثر من (٧٠٠٠) صك ملكية. يتم تسجيل صكوك الملكية كضمانات للقروض المقدمة لعملاء الشركة. يختلف العدد من وقت لآخر بناءً على العملاء الجدد ودفعات القروض.

بالنظر إلى أن الشركة تعتبر شركة مختلطة، فلا يمكنها امتلاك عقارات داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة. لذلك، دخلت الشركة في اتفاقية مع شركة مملكة التقسيط للتجارة («KIC»).

١٢-٩-٢ عقود الإيجار

جدول ١٢-٩: أبرمت الشركة ثلاث اتفاقيات إيجار تتعلق بالعقارات المستخدمة كفروع للشركة:

الموقع	المؤجر	التاريخ	مدة العقد	الإيجار السنوي	آلية التجديد
مكاتب رقم ٢٠٣ و ٣٠٤ و ٣٠٣ و ١٠٤ و ١٠٣ و ٠٠٤ و ٠٠٣ مبنى أبراج مدارات حي المربع بالرياض	شركة ثروت الأصول	١٤٤١/٠٥/٠٦هـ (٢٠٢٠/٠١/٠١م)	١ سنة	٢,٢٨٨,٩٣٧ ريال سعودي	التجديد التلقائي ما لم يعرب أحد الطرفين عن نيته عدم التجديد قبل ٣ أشهر من انتهاء المدة
مبنى رقم ١ ، صالة عرض رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، الرحاب، جدة	حصة محمد العضل	١٤٣٥/٠٢/٢٦هـ (٢٠١٣/١٢/٢٩م)	٤ سنوات	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	التجديد التلقائي ما لم يعرب أحد الطرفين عن نيته عدم التجديد قبل ٣ أشهر من انتهاء المدة
برج الطويرقي ، صالة العرض رقم ٢	شركة سكون العقارية	١٤٣٤/٠١/٢١هـ (٢٠١٢/١٢/٠٤م)	٧ سنوات	٣٢٣,٤٠٠ ريال سعودي	يتم تجديده لمدة يتم الاتفاق عليها لاحقًا، وإلا سيتم تجديده تلقائيًا لمدة مماثلة ما لم يعرب أي من الطرفين عن رغبته في عدم التجديد كتابيًا قبل شهرين من انتهاء المدة الأصلية أو المجددة

١٢-١٠ الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أن جميع العقود مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في هذا القسم لا تشتمل على أي شروط تفضيلية وأنها قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة. وباستثناء ما تم ذكره في هذا القسم من هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات أو اتفاقيات أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع طرف ذي علاقة بما في ذلك المستشار المالي والمستشار القانوني للطرح.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة على التقيد بالمادة الحادية والسبعون والمادة الثانية والسبعون من نظام الشركات وبتعليمات المادة السادسة والأربعون من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة فيما يتعلق بالاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة. وقد وافقت الجمعية العامة على جميع التعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

جدول ١٢-١٠: يعرض الجدول التالي، كما هو مستمد من الإدارة، معاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م:

طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة	قيمة المعاملة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١م	قيمة المعاملة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١م	قيمة المعاملة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١م
قرض	البنك العربي الوطني (مساهم)	٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٩	-	-
قرض	مؤسسة التمويل الدولية (مساهم)	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	-	-
أعباء تمويل تورق	البنك العربي الوطني (مساهم)	١٠٩,٨٩٨,٥٠٦	١٠٣,٢٤١,٢٨٧	٦٢,١٥٩,٩٧٠
تكلفة تأمين	البنك العربي الوطني (مساهم)	٨,٢٣٦,٨٥٧	-	-
تكلفة خدمات	شركة ميتلايف البنك العربي الوطني (شركة شقيقة)	١٠,١٥٦,٣٠٣	٨,٧٨٢,٦٢٢	٧,٢٩٨,٣١٦
أتعاب تمويل التورق المقدمة	مؤسسة التمويل الدولية (مساهم)	١,٧٢٣,٠٩٦	١,١٠٩,٨٠٠	١,٠٩٦,٥٠٤
أعباء تمويل التورق المقدمة	مؤسسة التمويل الدولية (مساهم)	٤,٦٦٢,٨٦٦	-	-
إيجار محل	شركة أفواف للاستثمارات (شركة شقيقة)	١,٨٨٢,٠٩٠	٢,١٧٩,٩٤١	٢,١٧٩,٩٤٠
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة مدفوعة	البنك العربي الوطني (مساهم)	١,١١٩,٠٩١	١٠٨,٨٦٤	٢١١,٩٢٨
أعباء تمويل تورق	مؤسسة التمويل الدولية (مساهم)	٩,١٢٦,٣١٩ (١)	١٠,٠٥٩,٠٣٠	٦,٣١٧,١٢٢
شراء وحدة سكنية	شركة دار الأركان (مساهم)	القوائم المالية لعام ٢٠١٨ لا تشير لهذه المعاملة وتم الإشارة إليها في القوائم المالية لعام ٢٠١٩ وذكر أنه تمت عملية شراء بقيمة ٤,٣١٠,٧٧٦ ريال.	٢٠,٠٣٨,٦٦٩	١٦,٨٣٦,١٩٠
المجموع		**٥٦٨,٧٥١,٢٣٤**	**١٤٤,٤١٠,٤١٣**	**٩٥,٠٠٣,٤٦٦**

(١) بناء على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ فإن المبلغ لعام ٢٠١٨ هو ٨,٧٩٤,٢٧٣

١٢-١١ تعارض المصالح

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (١٢-١٠) الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة، يؤكد أعضاء مجلس الإدارة أنه لا يوجد لديهم تعارض في المصالح فيما يتعلق بالعقود أو الخدمات المبرمة مع الشركة، وأن أيًا منهم لم يشترك في أية أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة كما في تاريخ هذه النشرة أو تتعارض معها.

١٢-١٢ حقوق الملكية الفكرية

تمتلك الشركة علامة تجارية بشهادة تسجيل رقم ١٤٤٢٠١٠٧٧٦ وتسري حمايتها حتى ١٤٥٢/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/٠٢م).

وتمتلك الشركة علامة تجارية بشهادة تسجيل رقم ١٤٤٢٠١٠٧٧٩ وتسري حمايتها حتى ١٤٥٢/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/٠٢م).

وتستمد العلامات التجارية للشركة قيمتها من مدى انتشارها ومعرفة العملاء بها ونظرتهم تجاهها. وبالتالي يعتمد نجاح الشركة بشكل كبير على قدرتها على الحفاظ على قوة وقيمة علامتها التجارية وتعزيزها، ويعتمد ذلك بدوره على العديد من العوامل مثل سمعة الشركة والمنتجات التمويلية المقدمة من قبل الشركة. وتستخدم العلامات التجارية كذلك في جهود الشركة التسويقية والتي تساهم في زيادة المبيعات والأرباح للشركة.

جدول ١٢-١١: ملخص العلامات التجارية:

شعار العلامة التجارية	رقم شهادة تسجيل العلامة التجارية	وصف	بلد تسجيلها	تاريخ سريانها
SHL السعودية لتمويل المساكن SAUDI HOME LOANS	١٤٤٢٠١٠٧٧٦	عبارة الشركة السعودية لتمويل المساكن بحروف عربية تحتها عبارة سعودي هوم لونس بحروف لاتينية باللون الأزرق تحتها خط باللون الأحمر بجانبها الحروف اس اتش ال اللاتينية بشكل مميز باللونين الأزرق والأحمر	المملكة العربية السعودية	١٤٥٢/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/٠١م)
SHL السعودية لتمويل المساكن SAUDI HOME LOANS	١٤٤٢٠١٠٧٧٩	الحروف اس اتش ال اللاتينية بشكل مميز باللونين الأزرق والأحمر وعبارة الشركة السعودية لتمويل المساكن بحروف عربية تحتها عبارة سعودي هوم لونس بحروف لاتينية باللون الأزرق يفصل بينها خط باللون الأحمر	المملكة العربية السعودية	١٤٥٢/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/٠١م)

١٢-١٣ ملاحظات ومخالفات البنك المركزي السعودي

إن الشركة مرخصة من قبل البنك المركزي السعودي مما يفرض عليها الالتزام باللوائح والتعليمات الصادرة عنها. وبهذا الخصوص ومن خلال زيارات تفتيشية ميدانية يقوم بها البنك المركزي السعودي بناءً على مراجعة عينة من وثائق الشركة بتقديم ملاحظات على وثائق الشركة وسير أعمالها، حيث قام البنك المركزي السعودي في وقت سابق بفرض غرامات على الشركة لمخالفتها للأنظمة والتعاميم

السارية وتقوم الشركة بدورها بمعالجة المخالفات والالتزام بخطط تصحيحية ودفع الغرامات. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة تقوم بمعالجة جميع الملاحظات بشكل منتظم وتعمل مع البنك المركزي على وضع خطط تصحيحية عند الحاجة والالتزام بها.

جدول ١٢-١٢: تفاصيل ملاحظات ومخالفات البنك المركزي السعودي:

نوع المخالفة	تاريخها	المبلغ
مخالفة نظام مراقبة شركات التمويل	١٤٤٠/٠٨/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٤/٢٥م)	٨٠,٠٠٠ ريال
مخالفة نظام مراقبة شركات التمويل	١٤٤٠/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٩م)	١٢٠,٠٠٠ ريال
مخالفة نظام مراقبة شركات التمويل	١٤٤١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٨م)	٥٠,٠٠٠ ريال
مخالفة قوانين مكافحة غسل الأموال	١٤٤٠/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٢٩م)	١٣٧,٠٠٠ ريال
مخالفة نظام مراقبة شركات التمويل	١٤٤١/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠٨م)	٢٥٠,٠٠٠ ريال
مخالفة احترازات كورونا	١٤٤١/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٩م)	٢٠,٠٠٠ ريال
مخالفة التعليمات الإشرافية للبنك المركزي السعودي	١٤٤٣/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٦م)	إنذار كتابي

المصدر: الشركة

١٢-١٤ المطالبات والدعاوى القضائية

١٢-١٤-١ الوضع الزكوي للشركة والمنازعات والمطالبات

قدمت الشركة السعودية لتمويل المساكن إقرارات الزكاة، وقامت بدفع الزكاة المستحقة في المواعيد المحددة وحصلت على شهادات من هيئة الزكاة والضريبة والدخل لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٠م. بينما لم تقدم الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك كما في تاريخ هذه النشرة أي مطالبات إضافية أو تعديلات فيما يتعلق بتقييم المطلوبات الزكوية لأي سنوات مالية سابقة للشركة السعودية لتمويل المساكن.

كما لا تتوقع الشركة أي مطالبات زكوية أو ضريبية إضافية عن الأعوام السابقة أو لم يتم ذكرها في النشرة. وفي حال وجود أي مطالبات إضافية من هيئة الزكاة والضريبة والدخل ستتحمل الشركة جميع هذه المطالبات (إن وجدت) ولن يتحمل المساهمين البائعين أي من هذه المطالبات.

وقد أصدرت هيئة الزكاة قواعد حساب زكاة أنشطة التمويل، والتي تنطبق على البنوك وشركات التمويل المرخصة من البنك المركزي، ونشرت هذه القواعد في ١٤٤٠/٧/٨هـ (الموافق ٢٠١٩/٣/١٥م) في جريدة أم القرى العدد ٤٧٧١، وتم اتباع هذه القواعد في احتساب الزكاة من بداية العام ٢٠١٩م والسنوات التالية، وبناءً على تلك القواعد سيكون لوعاء الزكاة حد أعلى وحد أدنى للشركات التي تحقق صافي أرباح، تتراوح ما بين أربعة (٤) أمثال صافي الربح قبل الزكاة كما في نهاية العام الزكوي كحد أدنى وثمانية (٨) أمثال الربح قبل الزكاة كما في نهاية العام الزكوي كحد أعلى من أرباح العام قبل الزكاة والضريبة. وكما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد أي نزاع يتعلق بالزكاة مع هيئة الزكاة والضريبة والدخل أو اعتراض من قبلها (لمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٨) المخاطر المرتبطة باستحقاقات الضريبة والزكاة المحتملة).

١٢-١٤-٢ الوضع الضريبي للشركة والنزاعات والمطالبات

منذ إصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨م، تم تسجيل الشركة لدى هيئة الزكاة والضريبة والدخل تباعاً لنظام ضريبة القيمة المضافة ولتمكين الشركة من إنهاء جميع معاملاتها. وقامت الشركة بتسديد ضريبة القيمة المضافة لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٠م. وكما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد أي نزاع يتعلق بالضرائب مع هيئة الزكاة والضريبة والدخل أو اعتراض من قبلها (لمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٨) («**المخاطر المرتبطة باستحقاقات الضريبة والزكاة المحتملة**»).

١٢-١٤-٣ الدعاوى القضائية

لدى الشركة أربعة وخمسون (٥٤) مطالبة مرفوعة ضدها أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية حيث تكون الشركة مدعى عليها، وقامت الشركة برفع ١٤٤ دعوى إخلاء عقاري ضد العملاء المتعثرين. بالإضافة إلى ذلك تحتفظ الشركة بـ ١٨٥ سند لأمر بمبلغ ٨٩,٤٩٢,٨٧٦ ريال سعودي وهي قيد المعالجة أمام محكمة التنفيذ. ولمزيد من المعلومات راجع الجدول رقم (١٢-١٣) و(١٢-١٤) و(١٢-١٥) ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة كما في ٢٠٢١/٠٦/٠١م.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس هناك أي نزاعات قضائية أو قضايا أو شكاوى حقيقية أو محتملة أو إجراءات تحقيق قائمة من الممكن أن يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري على الشركة، كما لم يصل إلى علم الشركة وجود أي نزاعات قضائية جوهرية منظورة حالياً أو محتملة أو حقائق يمكن أن ينشأ عنها، مجتمعة أو منفردة، خطر متعلق بنزاع جوهري باستثناء ما تم ذكره في نشرة الإصدار.

كما لم يتم ذكر أسماء العملاء أو الجهات الأخرى في القضايا حفاظاً على سرية المعلومات الشركة ووفقاً للمادة ٨٨ من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

جدول ١٢-١٣: ملخص الدعاوى القائمة ضد الشركة لدى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية كما في ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م:

	المدعي	المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	حالة الدعوى
١	عميل	الشركة	٢٠١٨/١٠/٢٤	منازعة العقد	في انتظار انعقاد الجلسة
٢	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٢/١٣	منازعة سايبر	العمل جارٍ على إعداد التقرير المحاسبي
٣	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٢/٢٨	منازعة سايبر	بانتظار انعقاد الجلسة
٤	عميل	الشركة	٢٠٢١/٠١/١٣	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٥	عميل	الشركة	٢٠٢٠/١٠/١٢	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٦	عميل	الشركة	٢٠٢٠/٠٧/٢٣	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٧	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٦/١٨	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٨	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٨/١٩	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٩	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٦/١٠	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
١٠	عميل	الشركة	٢٠٢٠/٠٨/٠٤	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
١١	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٢/١٧	منازعة العقد	بانتظار تحديد موعد جلسة
١٢	عميل	الشركة	٢٠٢١/٠١/٢٠	منازعة العقد	بانتظار تحديد موعد جلسة
١٣	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٣/٢٧	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
١٤	عميل	الشركة	٢٠٢٠/١١/٢٦	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
١٥	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠١/٢٤	منازعة سايبر	بانتظار مستندات من الأطراف

	المدعي	المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	حالة الدعوى
١٦	عميل	الشركة	٢٠١٩/١٢/٢٩	منازعة سايبر	بانتظار مستندات من الأطراف
١٧	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠١/١١	فسخ العقد	بحاجة إلى مستندات من صاحب الدعوى
١٨	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٩/٠٣	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
١٩	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠٥/١٦	منازعة العقد	تبادل المذكرات
٢٠	عميل	الشركة	٢٠١٨/١١/١٩	مدعي-فسخ العقد	تبادل المذكرات
٢١	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠١/٠٨	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٢	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠١/٠٨	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٣	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠١/٠٥	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٤	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٥/٢٨	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٥	عميل	الشركة	٢٠١٨/١٢/٠٩	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٦	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٧/٠١	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٧	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٣/١٤	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٨	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٩/٠٤	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٢٩	عميل	الشركة	٢٠٢٠/٠١/٢٠	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣٠	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٢/٠٦	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣١	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٢/١٧	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣٢	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠١/١١	فسخ العقد	تبادل المذكرات
٣٣	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠١/١٨	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣٤	عميل	الشركة	٢٠١٨/١١/٠٥	منازعة العقد	تبادل المذكرات
٣٥	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٦/٢٨	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣٦	عميل	الشركة	٢٠٢٠/١٢/٣١	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣٧	عميل	الشركة	٢٠٢١/٠١/١٣	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٣٨	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠١/٠٩	منازعة العقد	في انتظار انعقاد الجلسة
٣٩	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠٤/١٧	منازعة العقد	في انتظار انعقاد الجلسة
٤٠	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٤/١٨	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة

	المدعي	المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	حالة الدعوى
٤١	عميل	الشركة	٢٠٢٠/٠٨/٠٤	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٤٢	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٨/١٧	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٤٣	عميل	الشركة	٢٠٢٠/٠٩/٢٠	منازعة سايبر	بانتظار تحديد موعد جلسة
٤٤	عميل	الشركة	٢٠١٩/١٢/٢٢	منازعة العقد	تبادل المذكرات
٤٥	عميل	الشركة	٢٠٢٠/٠٥/٣١	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٤٦	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٨/٢٨	منازعة العقد	تبادل المذكرات
٤٧	عميل	الشركة	٢٠٢١/٠١/١٣	منازعة سايبر	تبادل المذكرات
٤٨	عميل	الشركة	٢٠١٧/٠٣/٠٥	فسخ العقد	تبليغ المدعى عليه
٤٩	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٢/٠٦	منازعة سايبر	في انتظار انعقاد الجلسة
٥٠	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٧/٠٥	منازعة سايبر	في انتظار انعقاد الجلسة
٥١	عميل	الشركة	٢٠١٨/٠٣/١٢	منازعة العقد	في انتظار انعقاد الجلسة
٥٢	عميل	الشركة	٢٠١٩/١٠/٢١	منازعة العقد	في انتظار انعقاد الجلسة
٥٣	عميل	الشركة	٢٠١٧/١٠/١٠	منازعة العقد	في انتظار انعقاد الجلسة
٥٤	عميل	الشركة	٢٠١٩/٠٣/٠٣	منازعة سايبر	في انتظار انعقاد الجلسة

المصدر: الشركة

١٢-١٤-٤ المنازعات المتعلقة بتعثر العملاء وقضايا التنفيذ

لدى الشركة عدد من العملاء المتعثرين يرتبطون مع الشركة بعدد مائة وخمسة وثمانين (١٨٥) عقد حتى تاريخ ٢٠٢١/٠٦/٣٠م ويبلغ إجمالي المبالغ المتعثرة السداد أربعة وأربعون مليون وسبعمائة وستة وأربعون ألف وأربعمائة وثمانية وثلاثون ريال سعودي (٤٤,٧٤٦,٤٣٨). وقد تقدمت الشركة بمطالبات لدى قضاء التنفيذ فيما يخصهم جميعا وذلك للتنفيذ على سندات الأمر المصدرة كضمان للسداد.

جدول ١٢-١٤: ملخص الدعاوى القائمة المرفوعة من قبل الشركة أمام محاكم التنفيذ كما في ٢٠٢١/٠٦/٢٨م:

	المدعي	المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/١٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٣٢,٧٥٣,٣٤	قيد التنفيذ
٢	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٠٣,٨٤٩,٣٦	قيد التنفيذ
٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٥٧,٨٢٧,١٥	قيد التنفيذ
٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٢/١٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٦٢٧,٧١٨,٩١	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٥	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٢/١٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٩١٠,٠٨٠,٣١	قيد التنفيذ
٦	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠١/٣١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٦٢,١٤١,١١	قيد التنفيذ
٧	الشركة	عميل	٢٠١٧/١١/٠٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٠٩,٢١٢,٤٤	قيد التنفيذ
٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠١/٢٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٤٢,٠٩٦,٤٤	قيد التنفيذ
٩	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٧٦,٩٣٠,٧٠	قيد التنفيذ
١٠	الشركة	عميل	٢٠١٦/٠٥/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٢٨,١٥١,٩٦	قيد التنفيذ
١١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٢٩,٦٢٨,٠٠	قيد التنفيذ
١٢	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٦١,٥٧٢,١٠	قيد التنفيذ
١٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٧٠,٠٠٨,٠٩	قيد التنفيذ
١٤	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٥/١١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢,٠٥٥,٤٦٦,٨٠	قيد التنفيذ
١٥	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٩٣,٩٣٦,٨٨	قيد التنفيذ
١٦	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٦/١٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٦٨,٤٩٣,٩٤	قيد التنفيذ
١٧	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/٠٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٩٩,١٨١,٥٢	قيد التنفيذ
١٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٠٣,٢٣٦,٩٨	قيد التنفيذ
١٩	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٧/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٥٣,١٠١,١٣	قيد التنفيذ
٢٠	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٢/٢٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٥٣,٤٢٦,٥٣	قيد التنفيذ
٢١	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٨٣٣,٤٥١,٣٩	قيد التنفيذ
٢٢	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/١٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٤٩٨,٢٤٢,٨٣	قيد التنفيذ
٢٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٠٧٠,٤٥٠,٦٨	قيد التنفيذ
٢٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٠٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤١,٣٨٩,١١	قيد التنفيذ
٢٥	الشركة	عميل	٢٠١٨/١٠/٢٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٦٧,٢١٣,٥٦	قيد التنفيذ
٢٦	الشركة	عميل	٢٠١٨/١٠/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٨٣,٢٠٢,٦٩	قيد التنفيذ
٢٧	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٠٣٨,٩٦٢,٣٩	قيد التنفيذ
٢٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦٣,٧٠٤,٧٣	قيد التنفيذ
٢٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٩٣,٨٢٣,٠٤	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٣٠	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٠٢٩,٠٨٣,٤٧	قيد التنفيذ
٣١	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٥٧,٩١١,٤٦	قيد التنفيذ
٣٢	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠١/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٩٩,٨٣٢,٥٧	قيد التنفيذ
٣٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١١١,٥٧٧,٠٨	قيد التنفيذ
٣٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٨٥,٢٤٧,٥٧	قيد التنفيذ
٣٥	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٢,٤٩٢,٩٥	قيد التنفيذ
٣٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦٦,٣٠٧,٠٨	قيد التنفيذ
٣٧	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤٩,٩٥٦,٩٧	قيد التنفيذ
٣٨	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٢/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٤١,٥٤٨,٠٠	قيد التنفيذ
٣٩	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٤٦,٢٧٨,٠٠	قيد التنفيذ
٤٠	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤١٠,٤٦١,٠٥	قيد التنفيذ
٤١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٧/١٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٨٤,٧٨٢,٠٠	قيد التنفيذ
٤٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/١٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٣٤,٠٢٠,٩١	قيد التنفيذ
٤٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٨٨,٦٧٠,٤٣	قيد التنفيذ
٤٤	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٦٥,٩١٢,٨٨	قيد التنفيذ
٤٥	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٥٩,٠٨٧,٩٦	قيد التنفيذ
٤٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٥٨,٨٨٤,٧٥	قيد التنفيذ
٤٧	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٣٩,٩٥٥,٦٢	قيد التنفيذ
٤٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٧٩,٠١٧,٥٤	قيد التنفيذ
٤٩	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٣٤,٠٥٤,٣٥	قيد التنفيذ
٥٠	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/٠٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٧٢,٧٥٠,٠٠	قيد التنفيذ
٥١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٠٨٨,٢٦١,٩٣	قيد التنفيذ
٥٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/١٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١١٢,٠٣٧,٦٨	قيد التنفيذ
٥٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٥٠,٣٧٩,٦٩	قيد التنفيذ
٥٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٨/٢٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٣١,١٨٦,٥٧	قيد التنفيذ
٥٥	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٢/٠٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٧٨,٤١١,٢١	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٥٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٠/٢٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣١٠,٧٠٥,٥١	قيد التنفيذ
٥٧	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/٠٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٣٨,٢٩٦,١٨	قيد التنفيذ
٥٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤٩,٩٢٧,٨٦	قيد التنفيذ
٥٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٠٠,٩٣٧,٥٠	قيد التنفيذ
٦٠	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٣/٢٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦٩,٥٨٣,٤٣	قيد التنفيذ
٦١	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/٢٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٣٢,٠٦٢,٩٧	قيد التنفيذ
٦٢	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٠٩,٦٨٧,٥٠	قيد التنفيذ
٦٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣١٦,٨٨٧,٩٥	قيد التنفيذ
٦٤	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٢,٤٩٤,٦٢	قيد التنفيذ
٦٥	الشركة	عميل	٢٠١٦/٠٣/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٩٨,١٢٠,٤٤	قيد التنفيذ
٦٦	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/٢٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٠٧٩,٧٧٣,٧٨	قيد التنفيذ
٦٧	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٦,٥٨٦,٩٢	قيد التنفيذ
٦٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٨٥,٧٣٥,٨٢	قيد التنفيذ
٦٩	الشركة	عميل	٢٠١٨/١٠/١٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٠٥,٦٢٧,٩١	قيد التنفيذ
٧٠	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٢٣,٢١٧,٠٠	قيد التنفيذ
٧١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٨/٢٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٨٨,٣٣٠,٠٠	قيد التنفيذ
٧٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٢٦,٣٦٧,١٢	قيد التنفيذ
٧٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٢٠,٩٨٦,٥٩	قيد التنفيذ
٧٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١,٣٧٧,٠٤٠,٠٠	قيد التنفيذ
٧٥	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٧١,١٣٦,٤٣	قيد التنفيذ
٧٦	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٧,٩١٩,٧٧	قيد التنفيذ
٧٧	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦٧,٠٥٩,٣٨	قيد التنفيذ
٧٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٨٠,٨٧٣,٧١	قيد التنفيذ
٧٩	الشركة	عميل	٢٠١٥/١١/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٨,٨٩٧,٣٦	قيد التنفيذ
٨٠	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٥٥,٣١١,٣٦	قيد التنفيذ
٨١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٤,٨٩١,٨٣	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٨٢	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٢/٢٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٠١,٣٠٦,٩٨	قيد التنفيذ
٨٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٣٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٥٠,٩٦٤,٠٠	قيد التنفيذ
٨٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/١٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٢٧,١٧٠,١٧	قيد التنفيذ
٨٥	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٧/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٧٩,٢٤٢,٣٧	قيد التنفيذ
٨٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٤/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٣٣,٤٨١,٠٥	قيد التنفيذ
٨٧	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٠,٧٥٥,٣٣	قيد التنفيذ
٨٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٧,٣٣٥,٦٦	قيد التنفيذ
٨٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٤٣,٠٣١,٣٦	قيد التنفيذ
٩٠	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٦٩,٧٣١,٧٩	قيد التنفيذ
٩١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٣,٢١١,٧٨	قيد التنفيذ
٩٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٢/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٠٩,٣٤٥,١١	قيد التنفيذ
٩٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٩٥,٠٣٣,٣٧	قيد التنفيذ
٩٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢١٥,٤٣٠,٦٨	قيد التنفيذ
٩٥	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٧٢,٥٦٦,١١	قيد التنفيذ
٩٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٦١,٥٣٧,٧٠	قيد التنفيذ
٩٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٥٧,١٢٩,٥٠	قيد التنفيذ
٩٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٤,٠٧٤,٩٢	قيد التنفيذ
٩٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٠١,٧٨٩,٦٧	قيد التنفيذ
١٠٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٣/٢٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٣٧,٧٢٥,٤٤	قيد التنفيذ
١٠١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٩٧,٤١١,٨٦	قيد التنفيذ
١٠٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧,٥٧٩,١٨	قيد التنفيذ
١٠٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٨٦,٧١٠,٣٠	قيد التنفيذ
١٠٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٥,٩٤١,٠٥	قيد التنفيذ
١٠٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/١٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦٥,٧٨١,٦٨	قيد التنفيذ
١٠٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧١,٥٠٦,٤٤	قيد التنفيذ
١٠٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٩,١٢٦,١١	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١٠٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٢/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٩,٣٥٦,٠٩	قيد التنفيذ
١٠٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٠١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٩,٢٠٠,٤٢	قيد التنفيذ
١١٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٠,٥٩٨,٠٠	قيد التنفيذ
١١١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤١,٨٦٩,٤٦	قيد التنفيذ
١١٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٣,٢٩٤,٨٢	قيد التنفيذ
١١٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٢,٦٨٦,٩٧	قيد التنفيذ
١١٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢١,٩٥٩,٨٦	قيد التنفيذ
١١٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٧,٤٥١,٠٩	قيد التنفيذ
١١٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٩٥,٤٠١,٤٦	قيد التنفيذ
١١٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٥,٧٢٧,٧٠	قيد التنفيذ
١١٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٥,٤٤٠,٥٢	قيد التنفيذ
١١٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣١,١٢٨,٠٠	قيد التنفيذ
١٢٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٦	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٥,٧٨٦,٥١	قيد التنفيذ
١٢١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٩,٧٩٧,٠٠	قيد التنفيذ
١٢٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٩,٧٥٦,٠٠	قيد التنفيذ
١٢٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٨٥,١١٣,٥٢	قيد التنفيذ
١٢٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٥,٥٥٧,٥٨	قيد التنفيذ
١٢٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٥,٥٦٨,١١	قيد التنفيذ
١٢٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤٨,٩٤٦,٩٢	قيد التنفيذ
١٢٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٥,٥٦١,٩٨	قيد التنفيذ
١٢٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٩,٧٠٦,٦٠	قيد التنفيذ
١٢٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٤,٤٦٥,٥٩	قيد التنفيذ
١٣٠	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٠,٦٩٦,٣٦	قيد التنفيذ
١٣١	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤,٧٨٧,٩٦	قيد التنفيذ
١٣٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٠,٠٧٦,٧٨	قيد التنفيذ
١٣٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٤/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٨,٦٣٥,٢٠	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١٣٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٤,٠٩٩,٢٩	قيد التنفيذ
١٣٥	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٦,٢٤١,٠٠	قيد التنفيذ
١٣٦	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٢,٨٠٨,٤٩	قيد التنفيذ
١٣٧	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٨٧,٤١٠,٠١	قيد التنفيذ
١٣٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٧,٦٥٩,٨٨	قيد التنفيذ
١٣٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٠٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٨,٤٥١,٠٧	قيد التنفيذ
١٤٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٤,١٧١,١٩	قيد التنفيذ
١٤١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٤/٠٣	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٨٨,٠٤٠,٠٨	قيد التنفيذ
١٤٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/١٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٠,٦٦٤,٣٧	قيد التنفيذ
١٤٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/١٠/٣١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٨,٠٤٣,١٥	قيد التنفيذ
١٤٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٠/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٦,٥٧٢,٣٢	قيد التنفيذ
١٤٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٩,٣٨٥,٠٤	قيد التنفيذ
١٤٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥,٦٥٠,٠٠	قيد التنفيذ
١٤٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/٠٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٧,٥٢٠,٠٨	قيد التنفيذ
١٤٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٣/٣١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤,٢٦١,٧٩	قيد التنفيذ
١٤٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦٤,٦٠٥,٦٦	قيد التنفيذ
١٥٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٧,١٠٥,٥٣	قيد التنفيذ
١٥١	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧,٧١٨,٦٩	قيد التنفيذ
١٥٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٢,٩٧٣,٨٩	قيد التنفيذ
١٥٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٩,٧٠٠,٤٦	قيد التنفيذ
١٥٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٢,٢٤٧,٨٧	قيد التنفيذ
١٥٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦,٩٠٢,٥١	قيد التنفيذ
١٥٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/١١/١٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٤٩,٤٣٧,١٠	قيد التنفيذ
١٥٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٠٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٠٨,٧٣٩,٥٢	قيد التنفيذ
١٥٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٢/٠٢	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٥٢,٨٩١,٠٠	قيد التنفيذ
١٥٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٨,٩٣١,٧٤	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي بناء على سند الأمر (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١٦٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٨,٣٨٣,٥٧	قيد التنفيذ
١٦١	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٠/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧١,٥٦٩,٥٦	قيد التنفيذ
١٦٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧٠,٣٦٨,٦٦	قيد التنفيذ
١٦٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤,٨٦٩,٦٤	قيد التنفيذ
١٦٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٦,٨٤٤,٠٨	قيد التنفيذ
١٦٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٩,٨٣٦,٣٢	قيد التنفيذ
١٦٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٦,٢٧٣,٠٥	قيد التنفيذ
١٦٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٢,٦٧٥,٠٠	قيد التنفيذ
١٦٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧,٠٢٩,٥٩	قيد التنفيذ
١٦٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/١٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٣٣,٧٠٣,٠٢	قيد التنفيذ
١٧٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/١٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧,٢٤٩,٤٥	قيد التنفيذ
١٧١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/١٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢١,٣٠٥,٧١	قيد التنفيذ
١٧٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٩,١٤٩,٣٦	قيد التنفيذ
١٧٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٥	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٤,٣٣٦,١٦	قيد التنفيذ
١٧٤	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٤/١٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١١,٢٨٣,٩١	قيد التنفيذ
١٧٥	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٨,٠٧٢,٢٤	قيد التنفيذ
١٧٦	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٢٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١١,٧٨٦,٨٤	قيد التنفيذ
١٧٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٤,٥١٨,٠٠	قيد التنفيذ
١٧٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٢/٢٤	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٦,٩٧١,٦٨	قيد التنفيذ
١٧٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٣/٢٩	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٣,٧٢٥,٢٣	قيد التنفيذ
١٨٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢١	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢٣,٣٥٧,١٩	قيد التنفيذ
١٨١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٧,١٢٤,٧٤	قيد التنفيذ
١٨٢	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٢/٠٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٤,٥٩٣,٨٧	قيد التنفيذ
١٨٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/٠٧	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٩,٦٨٤,٩٤	قيد التنفيذ
١٨٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٠٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	٢١,٦٩٢,٠٠	قيد التنفيذ
١٨٥	الشركة	عميل	٢٠١٧/٠٢/٢٨	تعثر مالي بموجب سندات لأمر	١٨,٩٢٨,٠٢	قيد التنفيذ

جدول ١٢-١٥: ملخص معلومات العملاء المتعثرين كما في ٢٠٢١/٠٦/٢٨م:

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٢/١٩	إخلاء عقار	١٣٢,٧٥٣,٣٤	قيد التنفيذ
٢	الشركة	عميل	٢٠١٦/٠٧/٠٤	إخلاء عقار	٣٠٣,٨٤٩,٣٦	قيد التنفيذ
٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٠٤	إخلاء عقار	٣٥٧,٨٢٧,١٥	قيد التنفيذ
٤	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠١/٠٦	إخلاء عقار	١,٦٢٧,٧١٨,٩١	قيد التنفيذ
٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/١٠	إخلاء عقار	٩١٠,٠٨٠,٣١	قيد التنفيذ
٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٠٧	إخلاء عقار	٣٦٢,١٤١,١١	قيد التنفيذ
٧	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠١/١٥	إخلاء عقار	٦٠٩,٢١٢,٤٤	قيد التنفيذ
٨	الشركة	عميل	٢٠١٨/١١/١٣	إخلاء عقار	١٤٢,٠٩٦,٤٤	قيد التنفيذ
٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/١٢	إخلاء عقار	٦,٤٥٣,٩١	قيد التنفيذ
١٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/١٠	إخلاء عقار	٢٧٦,٩٣٠,٧٠	قيد التنفيذ
١١	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٢/٢٨	إخلاء عقار	٧٢٨,١٥١,٩٦	قيد التنفيذ
١٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٠٤	إخلاء عقار	٢٢٩,٦٢٨,٠٠	قيد التنفيذ
١٣	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٢/٠٣	إخلاء عقار	٥٧٠,٠٠٨,٠٩	قيد التنفيذ
١٤	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/٢٧	إخلاء عقار	٧٦١,٥٧٢,١٠	قيد التنفيذ
١٥	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٢/١٢	إخلاء عقار	٢,٠٥٥,٤٦٦,٨٠	قيد التنفيذ
١٦	الشركة	عميل	٢٠١٦/٠٧/٢٨	إخلاء عقار	٤٩٣,٩٣٦,٨٨	قيد التنفيذ
١٧	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٠٤	إخلاء عقار	٢٦٨,٤٩٣,٩٤	قيد التنفيذ
١٨	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٢/١٩	إخلاء عقار	٢٩٩,١٨١,٥٢	قيد التنفيذ
١٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠١/٠٦	إخلاء عقار	٣٠٣,٢٣٦,٩٨	قيد التنفيذ
٢٠	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٣/٢٦	إخلاء عقار	٦٥٣,١٠١,١٣	قيد التنفيذ
٢١	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٤/٠٣	إخلاء عقار	٥٥٣,٤٢٦,٥٣	قيد التنفيذ
٢٢	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٨	إخلاء عقار	٨٣٣,٤٥١,٣٩	قيد التنفيذ
٢٣	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٣/١١	إخلاء عقار	١,٤٩٨,٢٤٢,٨٣	قيد التنفيذ
٢٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٤	إخلاء عقار	١,٠٧٠,٤٥٠,٦٨	قيد التنفيذ
٢٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٦	إخلاء عقار	٢٤١,٣٨٩,١١	قيد التنفيذ

	المدعي	المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٢٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٤	إخلاء عقار	٢٦٧,٢١٣,٥٦	قيد التنفيذ
٢٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢٢	إخلاء عقار	٥٨٣,٢٠٢,٦٩	قيد التنفيذ
٢٨	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠١/٠٦	إخلاء عقار	٥٢٠,٢٢٤,٠٠	قيد التنفيذ
٢٩	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٢/٢٨	إخلاء عقار	١,٠٣٨,٩٦٢,٣٩	قيد التنفيذ
٣٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	١٦٣,٧٠٤,٧٣	قيد التنفيذ
٣١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	١٩٣,٨٢٣,٠٤	قيد التنفيذ
٣٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢٢	إخلاء عقار	١,٠٢٩,٠٨٣,٤٧	قيد التنفيذ
٣٣	الشركة	عميل	٢٠١٧/١١/٠٥	إخلاء عقار	٦٥٧,٩١١,٤٦	قيد التنفيذ
٣٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٤	إخلاء عقار	٩٩,٨٣٢,٥٧	قيد التنفيذ
٣٥	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٤/٢٦	إخلاء عقار	١١١,٥٧٧,٠٨	قيد التنفيذ
٣٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/١٠/٠٦	إخلاء عقار	١٥٢,٤٩٢,٩٥	قيد التنفيذ
٣٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٧	إخلاء عقار	٢٨٥,٢٤٧,٥٧	قيد التنفيذ
٣٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٠٩	إخلاء عقار	١٦٦,٣٠٧,٠٨	قيد التنفيذ
٣٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠١	إخلاء عقار	٢٤٩,٩٥٦,٩٧	قيد التنفيذ
٤٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٦	إخلاء عقار	١٤١,٥٤٨,٠٠	قيد التنفيذ
٤١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٠٩	إخلاء عقار	٥٤٦,٢٧٨,٠٠	قيد التنفيذ
٤٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	٤١٠,٤٦١,٠٥	قيد التنفيذ
٤٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	٤٨٤,٧٨٢,٠٠	قيد التنفيذ
٤٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٧	إخلاء عقار	٢٣٤,٠٢٠,٩١	قيد التنفيذ
٤٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	٥٨٨,٦٧٠,٤٣	قيد التنفيذ
٤٦	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٢٩	إخلاء عقار	٥٦٥,٩١٢,٨٨	قيد التنفيذ
٤٧	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٣/١٤	إخلاء عقار	٢٥٩,٠٨٧,٩٦	قيد التنفيذ
٤٨	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/٢٢	إخلاء عقار	٣٥٨,٨٨٤,٧٥	قيد التنفيذ
٤٩	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/٢٢	إخلاء عقار	٣٣٩,٩٥٥,٦٢	قيد التنفيذ
٥٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	١٣٤,٠٥٤,٣٥	قيد التنفيذ
٥١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٠٩	إخلاء عقار	١٧٩,٠١٧,٥٤	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٥٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	١١٢,٠٣٧,٦٨	قيد التنفيذ
٥٣	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٠٧	إخلاء عقار	٥٥٠,٣٧٩,٦٩	قيد التنفيذ
٥٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٧	إخلاء عقار	١,٠٨٨,٢٦١,٩٣	قيد التنفيذ
٥٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢٢	إخلاء عقار	٥٧٢,٧٥٠,٠٠	قيد التنفيذ
٥٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/١٠	إخلاء عقار	١٣١,١٨٦,٥٧	قيد التنفيذ
٥٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٤	إخلاء عقار	١٧٨,٤١١,٢١	قيد التنفيذ
٥٨	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٣/٠٨	إخلاء عقار	٢٣٨,٢٩٦,١٨	قيد التنفيذ
٥٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢٢	إخلاء عقار	٣١٠,٧٠٥,٥١	قيد التنفيذ
٦٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٢٩	إخلاء عقار	١٠٠,٩٣٧,٥٠	قيد التنفيذ
٦١	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٤/٠٣	إخلاء عقار	٢٤٩,٩٢٧,٨٦	قيد التنفيذ
٦٢	الشركة	عميل	٢٠١٨/٠٤/٢٢	إخلاء عقار	١٦٩,٥٨٣,٤٣	قيد التنفيذ
٦٣	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٤/٠٣	إخلاء عقار	٤٣٢,٠٦٢,٩٧	قيد التنفيذ
٦٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/١٠	إخلاء عقار	٢٠٩,٦٨٧,٥٠	قيد التنفيذ
٦٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٢٠	إخلاء عقار	٣١٦,٨٨٧,٩٥	قيد التنفيذ
٦٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٥	إخلاء عقار	١٥٢,٤٩٤,٦٢	قيد التنفيذ
٦٧	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٢٤	إخلاء عقار	٢٩٨,١٢٠,٤٤	قيد التنفيذ
٦٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/١٠	إخلاء عقار	١,٠٧٩,٧٧٣,٧٨	قيد التنفيذ
٦٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢٢	إخلاء عقار	١٥٦,٥٨٦,٩٢	قيد التنفيذ
٧٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٥	إخلاء عقار	١٨٥,٧٣٥,٨٢	قيد التنفيذ
٧١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/١٠	إخلاء عقار	٧٠٥,٦٢٧,٩١	قيد التنفيذ
٧٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	٨٨,٣٣٠,٠٠	قيد التنفيذ
٧٣	الشركة	عميل	٢٠١٩/٠٩/٢٩	إخلاء عقار	٧٢٣,٢١٧,٠٠	قيد التنفيذ
٧٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/١٠	إخلاء عقار	٢٢٦,٣٦٧,١٢	قيد التنفيذ
٧٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٩	إخلاء عقار	٢٢٠,٩٨٦,٥٩	قيد التنفيذ
٧٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠١/٠٥	إخلاء عقار	١,٣٧٧,٠٤٠,٠٠	قيد التنفيذ
٧٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٧	إخلاء عقار	٣٧,٩١٩,٧٧	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
٧٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٧	إخلاء عقار	٧٧١,١٣٦,٤٣	قيد التنفيذ
٧٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	١٦٧,٠٥٩,٣٨	قيد التنفيذ
٨٠	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٣/٠٢	إخلاء عقار	٢٨٠,٨٧٣,٧١	قيد التنفيذ
٨١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٦	إخلاء عقار	١٥٨,٨٩٧,٣٦	قيد التنفيذ
٨٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٢	إخلاء عقار	٣٥٥,٣١١,٣٦	قيد التنفيذ
٨٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/١١	إخلاء عقار	١٥٤,٨٩١,٨٣	قيد التنفيذ
٨٤	الشركة	عميل	٢٠١٧/١٢/١٠	إخلاء عقار	٢٠١,٣٠٦,٩٨	قيد التنفيذ
٨٥	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/١٨	إخلاء عقار	٢٥٠,٩٦٤,٠٠	قيد التنفيذ
٨٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	١٢٧,١٧٠,١٧	قيد التنفيذ
٨٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠١	إخلاء عقار	٦٧٩,٢٤٢,٣٧	قيد التنفيذ
٨٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٣	إخلاء عقار	١٣٣,٤٨١,٠٥	قيد التنفيذ
٨٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١١	إخلاء عقار	٧٠,٧٥٥,٣٣	قيد التنفيذ
٩٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢٨	إخلاء عقار	١٥٧,٣٣٥,٦٦	قيد التنفيذ
٩١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	١٤٣,٠٣١,٣٦	قيد التنفيذ
٩٢	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٢٦	إخلاء عقار	٦٦٩,٧٣١,٧٩	قيد التنفيذ
٩٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/١٠	إخلاء عقار	٣٠٩,٣٤٥,١١	قيد التنفيذ
٩٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٤٣,٢١١,٧٨	قيد التنفيذ
٩٥	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٣/٢٨	إخلاء عقار	٢١٥,٤٣٠,٦٨	قيد التنفيذ
٩٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢٨	إخلاء عقار	١٩٥,٠٣٣,٣٧	قيد التنفيذ
٩٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/١١	إخلاء عقار	٢٧٢,٥٦٦,١١	قيد التنفيذ
٩٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٤/٢٩	إخلاء عقار	١٥٧,١٢٩,٥٠	قيد التنفيذ
٩٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٢٦١,٥٣٧,٧٠	قيد التنفيذ
١٠٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٤٤,٠٧٤,٩٢	قيد التنفيذ
١٠١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢٠	إخلاء عقار	٤٠١,٧٨٩,٦٧	قيد التنفيذ
١٠٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٢٣٧,٧٢٥,٤٤	قيد التنفيذ
١٠٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٨	إخلاء عقار	١٩٧,٤١١,٨٦	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١٠٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢١	إخلاء عقار	٧,٥٧٩,١٨	قيد التنفيذ
١٠٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠١	إخلاء عقار	٥٥,٩٤١,٠٥	قيد التنفيذ
١٠٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٠٦	إخلاء عقار	٧١,٥٠٦,٤٤	قيد التنفيذ
١٠٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٥	إخلاء عقار	١٦٥,٧٨١,٦٨	قيد التنفيذ
١٠٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	١٨٦,٧١٠,٣٠	قيد التنفيذ
١٠٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/١٠	إخلاء عقار	٧٩,١٢٦,١١	قيد التنفيذ
١١٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢٠	إخلاء عقار	٤٩,٣٥٦,٠٩	قيد التنفيذ
١١١	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٢١	إخلاء عقار	٣٣,٢٩٤,٨٢	قيد التنفيذ
١١٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٤٠,٥٩٨,٠٠	قيد التنفيذ
١١٣	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/٠٣	إخلاء عقار	٤١,٨٦٩,٤٦	قيد التنفيذ
١١٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٢٩	إخلاء عقار	٧٩,٢٠٠,٤٢	قيد التنفيذ
١١٥	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٣/٢١	إخلاء عقار	٧٢,٦٨٦,٩٧	قيد التنفيذ
١١٦	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٠٦	إخلاء عقار	٧٧,٤٥١,٠٩	قيد التنفيذ
١١٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٠	إخلاء عقار	٢١,٩٥٩,٨٦	قيد التنفيذ
١١٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢٧	إخلاء عقار	٤٥,٧٢٧,٧٠	قيد التنفيذ
١١٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٩/٢٩	إخلاء عقار	٩٥,٤٠١,٤٦	قيد التنفيذ
١٢٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٨	إخلاء عقار	٧٥,٤٤٠,٥٢	قيد التنفيذ
١٢١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٦/٢٢	إخلاء عقار	٣١,١٢٨,٠٠	قيد التنفيذ
١٢٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٣٥,٧٨٦,٥١	قيد التنفيذ
١٢٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	٣٩,٧٩٧,٠٠	قيد التنفيذ
١٢٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٩	إخلاء عقار	٨٥,١١٣,٥٢	قيد التنفيذ
١٢٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٦	إخلاء عقار	١٩,٧٥٦,٠٠	قيد التنفيذ
١٢٦	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/١٩	إخلاء عقار	٣٥,٥٥٧,٥٨	قيد التنفيذ
١٢٧	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/١٨	إخلاء عقار	٥٥,٥٦٨,١١	قيد التنفيذ
١٢٨	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٢٦	إخلاء عقار	٢٤٨,٩٤٦,٩٢	قيد التنفيذ
١٢٩	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٣١	إخلاء عقار	٥٥,٥٦١,٩٨	قيد التنفيذ

المدعي		المدعى عليه	تاريخ الدعوى	موضوع الدعوى	الأثر المالي (ريال سعودي)	حالة الدعوى
١٣٠	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/٢٣	إخلاء عقار	٤٨,٦٣٥,٢٠	قيد التنفيذ
١٣١	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٦/٠٦	إخلاء عقار	٤٢,٨٠٨,٤٩	قيد التنفيذ
١٣٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٢١	إخلاء عقار	٥٦,٢٤١,٠٠	قيد التنفيذ
١٣٣	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٣	إخلاء عقار	٣٨,٤٥١,٠٧	قيد التنفيذ
١٣٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٠/١٨	إخلاء عقار	٨٨,٠٤٠,٠٨	قيد التنفيذ
١٣٥	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٧/٢٢	إخلاء عقار	٣٨,٠٤٣,١٥	قيد التنفيذ
١٣٦	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/٠٣	إخلاء عقار	٥٤,١٧١,١٩	قيد التنفيذ
١٣٧	الشركة	عميل	٢٠٢٠/٠٥/٠٧	إخلاء عقار	٣٦,٥٧٢,٣٢	قيد التنفيذ
١٣٨	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٣	إخلاء عقار	٥,٦٥٠,٠٠	قيد التنفيذ
١٣٩	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٢٥	إخلاء عقار	٢٧,٥٢٠,٠٨	قيد التنفيذ
١٤٠	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠١/٢٨	إخلاء عقار	٢٤,٢٦١,٧٩	قيد التنفيذ
١٤١	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١٢/٣١	إخلاء عقار	١٦,٩٠٢,٥١	قيد التنفيذ
١٤٢	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/١٥	إخلاء عقار	٤٩,٤٣٧,١٠	قيد التنفيذ
١٤٣	الشركة	عميل	٢٠٢١/٠٢/٠٣	إخلاء عقار	٧٠,٣٦٨,٦٦	قيد التنفيذ
١٤٤	الشركة	عميل	٢٠٢٠/١١/٢٣	إخلاء عقار	٦,٢٧٣,٠٥	قيد التنفيذ

١٢-١٥ ملخص النظام الأساسي

١٢-١٥-١ اسم الشركة

الشركة السعودية لتمويل المساكن (شركة مساهمة مقفلة).

١٢-١٥-٢ أغراض الشركة

غرض الشركة هو القيام بالتمويل العقاري – وفقًا لأحكام نظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية والأنظمة ذات العلاقة والقواعد والتعليمات الصادرة عن البنك المركزي السعودي – وتقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- تمويل شراء المنازل والأراضي السكنية والشقق في المملكة العربية السعودية.
- تمويل العقارات التي يتم تطويرها من قبل جميع الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري.
- تمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية.
- مسك وإدارة الأصول المفرغة للملاك وللغير وعلى سبيل الضمانات، كما يحق لها بيع وشراء العقارات للأغراض التمويلية التي أنشئت من أجلها الشركة وذلك فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

١٢-١٥-٣ المركز الرئيس للشركة

يقع المركز الرئيس للشركة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية، ويجوز أن يُنشأ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي السعودي كتابةً.

١٢-١٥-٤ المشاركة والتملك في الشركات

بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي السعودي كتابةً، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات أو تُنشأ شركات بمفردها تزاول أعمالًا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها ولها أن تملك الأسهم أو الحصص في هذه الشركات وأن تدمجها أو تدمج فيها أو تشتريها، وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن.

١٢-١٥-٥ مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز دائمًا إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنتين على الأقل.

١٢-١٥-٦ رأس مال الشركة

حدد رأس مال الشركة بمبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ألف مليون ريال سعودي، مقسماً إلى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهماً إسمياً، متساوي القيمة وتبلغ قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية نقدية.

١٢-١٥-٧ الاكتتاب في الأسهم

أكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال البالغة (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهم نقدي، وقيمتها (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مليار ريال سعودي دفعت قيمتها كاملة، وأودعت القيمة في أحد البنوك المرخصة.

١٢-١٥-٨ بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك، وإذا تخلف المساهم عن الوفاء في ميعاد الاستحقاق، جاز لمجلس الإدارة بعد إبلاغه بخطاب مسجل بيع السهم في المزاد العلني أو سوق الأوراق المالية وفقًا للضوابط التي تحددها الجهة المختصة.

وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم. وإذا لم تكفِ حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.

ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافًا إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن.

وتلغي الشركة السهم المبيع وفقًا لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري سهمًا جديدًا يحمل رقم السهم الملغى، وتؤشر في سجل الأسهم بوقوع البيع مع بيان اسم المالك الجديد.

١٢-١٥-٩ الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة أن تصدر أسهما ممتازة أو أن تقرر شراءها أو تحويل أسهم عادية إلى أسهم ممتازة أو تحويل الأسهم الممتازة إلى عادية، ولا تعطي الأسهم الممتازة الحق بالتصويت في الجمعيات العامة للمساهمين، وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة بعد تجنيب الاحتياطي النظامي.

١٢-١٥-١٠ إصدار الأسهم

تكون الأسهم إسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الإسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة به، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

١٢-١٥-١١ شراء الشركة لأسهمها وبيعها و ارتهانها

بعد الحصول على موافقة البنك المركزي السعودي وبموافقة الجمعية العامة غير العادية، يجوز للشركة أن تشتري أسهمها أو ترهنها وفق الضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين، ويجوز للشركة القيام بشراء أسهمها لغرض تخصيصها لموظفيها ضمن برنامج أسهم الموظفين ووفقًا للضوابط الصادرة عن الجهة المختصة. ويجوز أيضًا للشركة، بموافقة مجلس الإدارة وبما لا يتعارض مع قرار الجمعية العامة غير العادية المتضمن الموافقة على شراء تلك الأسهم، بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقًا للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

١٢-١٥-١٢ تداول الأسهم

لا يجوز تداول الأسهم التي يكتتب بها المؤسسون إلا بعد نشر القوائم المالية عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ تأسيس الشركة. ويؤشر على صكوك هذه الأسهم بما يدل على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها. ومع ذلك يجوز خلال فترة الحظر نقل ملكية الأسهم وفقاً لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مؤسس آخر أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته إلى الغير أو في حالة التنفيذ على أموال المؤسس المعسر أو المفلس، على أن تكون أولوية امتلاك تلك الأسهم للمؤسسين الآخرين. وتسري أحكام هذه المادة على ما يكتتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء مدة الحظر وفي جميع الأحوال لا يجوز التصرف في أسهم التأسيس إلا بعد الحصول على عدم ممانعة من البنك المركزي السعودي كتابةً وفقًا لأحكام المادة الثامنة من نظام مراقبة شركات التمويل.

١٢-١٥-١٣ سجل المساهمين

دون الإخلال بما نصت عليه المادة (الثامنة) من نظام مراقبة شركات التمويل والفقرة (الثالثة) من المادة (العاشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تتداول أسهم الشركة بالقيد في سجل المساهمين الذي تعده الشركة أو تتعاقد على إعداده، والذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم وأماكن إقامتهم ومهنهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، ويؤشر في هذا القيد على السهم، ولا يعتد بنقل ملكية السهم الإسمي في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ القيد في السجل المذكور.

١٢-١٥-١٤ زيادة رأس المال

١. للجمعية العامة غير العادية بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي السعودي المسبقة كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر زيادة رأسمال الشركة بشرط أن يكون رأس المال قد دفع كاملًا. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنتهِ بعدُ المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.
٢. للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءًا منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عن إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
٣. للمساهم المالك للسهم وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ هؤلاء بأولويتهم بالنشر في جريدة يومية أو بإبلاغهم بوساطة البريد المسجل عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب ومدته وتاريخ بدايته وانتهائه.
٤. يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو إعطاء الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.
٥. يحق للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه خلال المدة من وقت صدور قرار الجمعية العامة بالموافقة على زيادة رأس المال إلى آخر يوم للاكتتاب في الأسهم الجديدة المرتبطة بهذه الحقوق، وفقًا للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.
٦. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) أعلاه، توزع الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب، بنسبة ما يملكونه

من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويطرح ما تبقى من الأسهم على الغير، مالم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

١٢-١٥-١٥ تخفيض رأس المال

للجمعية العامة غير العادية بناءً على مبررات مقبولة، وبعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي السعودي المسبقة كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت بخسائر. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة تقرير خاص يعده مراجع الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وعن أثر التخفيض في هذه الالتزامات.

وإذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته عن حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في صحيفة يومية توزع في المنطقة التي فيها مركز الشركة الرئيس. فإن اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

١٢-١٥-١٦ مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من أحد عشرة (١١) عضوا تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد على (٣) ثلاث سنوات وذلك بعد استيفاء متطلبات الملاءمة التي يقررها البنك المركزي السعودي والحصول على خطاب منها يتضمن عدم ممانعتها.

يحق لكل مساهم ترشيح نفسه أو شخص آخر أو أكثر لعضوية مجلس الإدارة، وذلك في حدود نسبة ملكيته في رأس المال.

١٢-١٥-١٧ انتهاء العضوية

تنتهي عضوية مجلس الإدارة بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقا لأي نظام أو لائحة أو قاعدة أو تعليمات سارية في المملكة العربية السعودية، كما تنتهي عضوية المجلس بالاستقالة أو الوفاة أو إذا ثبت لمجلس الإدارة أن العضو قد أخل بواجباته بطريقة تضر بمصلحة الشركة بشرط أن يقترن ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية، أو بتغيبه عن حضور أكثر من ثلاث جلسات متتالية دون عذر يقبله مجلس الإدارة أو إذا حكم بشهر إفلاسه أو إعساره أو قدم طلباً للتسوية مع دائنيه أو توقف عن دفع ديونه أو أصيب بمرض عقلي أو إذا ثبت ارتكابه عملاً مخلاً بالأمانة والأخلاق أو أدين بالتزوير. ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية في كل وقت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، وذلك دون إخلال بحق العضو المعزول تجاه الشركة بالمطالبة بالتعويض إذا وقع العزل لسبب غير مقبول أو في وقت غير مناسب. ولعضو مجلس الإدارة أن يعتزل، بشرط أن يكون ذلك في وقت مناسب، وإلا كان مسؤولاً قبل الشركة عما يترتب على الاعتزال من أضرار.

١٢-١٥-١٨ المركز الشاغر في المجلس

بعد استيفاء متطلبات الملاءمة التي يقررها البنك المركزي السعودي والحصول على خطاب منها يتضمن عدم ممانعتها، إذا شغر مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة كان للمجلس أن يعين عضواً مؤقتاً في المركز الشاغر بحسب تقديرهم على أن يكون ممن تتوافر فيهم الخبرة والكفاية، ويجب أن تبلغ بذلك وزارة التجارة خلال خمسة أيام عمل من تاريخ التعيين وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو الجديد مدة سلفه. وإذا لم تتوافر الشروط اللازمة لانعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى اللازم لصحة اجتماعاته، وجب على بقية الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال ستين يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

١٢-١٥-١٩ صلاحيات مجلس الإدارة

بما لا يتعارض مع ما ورد ضمن أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية ومع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها وتصريف أمورها وله في سبيل ذلك حق الاشتراك في شركات أخرى والتصرف في أصولها وممتلكاتها وعقاراتها وله حق الشراء وقبول ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراغ وقبض الثمن وتسليم الثمن وضم

وفرز الأملاك والصكوك على أنه فيما يتعلق ببيع عقارات الشركة يجب أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره بالتصرف مراعاة الشروط التالية:

١. أن يحدد المجلس في قرار البيع الأسباب والمبررات له.
٢. أن يكون البيع مقارباً لثمن المثل.
٣. أن يكون البيع حاضراً إلا في الحالات التي يقدرها المجلس وبضمانات كافية.
٤. ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى.

ويجوز لمجلس الإدارة عقد القروض مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي مهما بلغت مدتها، وله عقد القروض التجارية مع مراعاة الشروط التالية لعقد القروض التي تجاوز آجالها ثلاثة سنوات:

١. أن يحدد مجلس الإدارة في قراره أوجه استخدام القرض وكيفية سداده.
٢. أن يراعى في شروط القرض والضمانات المقدمة له عدم الإضرار بالشركة ومساهميها والضمانات العامة للدائنين.

كما يكون لمجلس الإدارة حق الصلح والتنازل والتعاقد والالتزام والارتباط باسم الشركة ونيابة عنها ولمجلس الإدارة القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أغراض الشركة.

ويكون لمجلس إدارة الشركة وفي الحالات التي يقدرها حق إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم طبقًا لما يحقق مصلحتها، على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره ومراعاة الشروط التالية:

١. أن يكون الإبراء بعد مضي سنة كاملة على نشوء الدين كحد أدنى.
٢. أن يكون الإبراء لمبلغ محدد كحد أقصى لكل عام للمدين الواحد.
٣. الإبراء حق للمجلس لا يجوز التفويض فيه.

على أن لا يكون الإبراء في جميع الأحوال متعلقًا بإبراء ذمة أحد أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمين أو أحد الأطراف ذوي العلاقة بالشركة سواء كانت هذه العلاقة مباشرة أو غير مباشرة.

ولمجلس الإدارة أن يوكل أو يفوض نيابة عنه في حدود اختصاصاته واحد أو أكثر من أعضائه أو من الغير في اتخاذ إجراء أو تصرف معين أو القيام بعمل أو أعمال معينة.

١٢-١٥-٢٠ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

تتكون مكافأة مجلس الإدارة من مبلغ معين أو مزايا معينة أو نسبة معينة من صافي الأرباح أو الأرباح المبقاة حسبما يتم تحديده من قبل مجلس الإدارة والموافقة عليه من قبل الجمعية العامة بالإضافة إلى بدل حضور وبدل انتقال كما يقرره مجلس الإدارة وفقًا للأنظمة والقرارات والتعليمات المرعية في المملكة العربية السعودية الصادرة من الجهات المختصة وفي حدود ما نص عليه نظام الشركات ولوائحه، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل أيضًا على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

١٢-١٥-٢١ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي السعودي المسبقة كتابة وبعد موافقة الجهات المختصة، يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس. ويجوز للمجلس تعيين عضواً منتدباً من بين أعضائه، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة.

ويختص رئيس المجلس بالصلاحيات التي تمكنه من أداء مهمته، بما لا يتعارض مع ما ورد بأنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية، وهي تمثيل الشركة والتوقيع باسمها ونيابةً عنها أمام كتاب العدل وجميع الجهات الرسمية والمصالح الحكومية والوزارات والهيئات والمؤسسات العامة والخاصة والأفراد والشركات والبنوك وغيرها والتقرير في كافة شئون الشركة في الحدود التي ينص عليها نظامها الأساسي، ودخول الشركة كشريك في الشركات وتوقيع عقود تأسيسها وقرارات التعديل بجميع أنواعها سواء بزيادة أو تخفيض رأس المال أو

تعديل الأغراض أو خروج أحد الشركاء أو تعديل أي من بنود عقد التأسيس وتصفية الشركات التي تشارك فيها الشركة وذلك أمام وزارة التجارة ووزارة الاستثمار وكاتب العدل والجهات الأخرى ذات الصلة أو افتتاح الفروع وتعيين مدرائها وعزلهم واستخراج السجلات التجارية وشطبها واستخراج التراخيص والتوقيع على جميع الاتفاقيات والعقود والمناقصات والعطاءات والقرارات والمحاضر والسجلات والحسابات المصرفية وغيرها وصلاحية الإقرار أو الاقتراض بأي مبلغ كان وفتح الحسابات وإقفالها والسحب والإيداع وفتح الاعتمادات. كما له الحق في الدفع عن الشركة والمخاصمة والمرافعة والمدافعة وطلب التحكيم وقبوله وتعيين المحكمين وردهم والخبراء وعزلهم وتمثيل الشركة أمامهم وفي أي دعاوى تقام من الشركة أو ضدها وإقامة الدعاوى وسماعها لدى جميع المحاكم الشرعية ومحاكم التنفيذ وديوان المظالم وجميع الهيئات القضائية والإدارية بمختلف درجاتها ومسمياتها ولجان تسوية المنازعات المصرفية والتمويلية ومكاتب العمل وهيئات تسوية الخلافات العمالية بمختلف درجاتها وإثبات كل حق للشركة، كما له الحق في التعاقد مع المحامين وتحديد أتعابهم بحسب ما يراه لما تقتضيه مصلحة الشركة وتقديم المذكرات وقبولها والخصومة وردها وطلب حلف اليمين والصلح والمخالصة وقبول الأحكام والقرارات والاعتراض عليها واستئنافها وتمييزها وطلب تنفيذها وتسليم واستلام كافة الأوراق والمعاملات والأحكام والقرارات وكافة المستندات وشهادات القيد بالسجل التجاري وتوقيع كل ما يلزم باسم الشركة ونيابة عنها، كما له الحق في شراء وبيع الحصص والأسهم بالشركات التي تشارك بها الشركة واستلام أرباحها والتوقيع على ذلك وقبول الحصص المتنازل عنها لصالح الشركة أو الشركاء والتنازل عن الحصص العائدة للشركة في الشركات التي تشارك فيها، كما له الحق في البيع والشراء والإفراغ وقبوله واستلام الثمن وتسليم المثمن والقبض والرهن وفكه واستخراج الصكوك على جميع أملاك الشركة وإثبات ما يجب إثباته والتوقيع نيابة عن الشركة فيما يخص ذلك وطلب تعديل الصكوك بحدودها ومساحاتها والحذف والإضافة لها، كما له الحق في استثمار أموال الشركة وتشغيلها لدى الأسواق المالية المحلية والدولية، كما له حق التوقيع في جميع ما ذكر أعلاه وتوكيل الغير في كل أو بعض من الصلاحيات المذكورة وله حق منح الغير حق توكيل الغير.

ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم ويختص بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلها إليه مجلس الإدارة، ويحدد المجلس مكافآته، ولا تزيد مدة رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر عضو مجلس الإدارة على مدة عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز إعادة انتخابهم وللمجلس في أي وقت أن يعزلهم أو أيًا منهم دون إخلال بحق من عُزل في التعويض إذا وقع العزل لسبب غير مشروع أو في وقت غير مناسب. وتكون المكافأة التي يحصل عليها رئيس المجلس أو العضو المنتدب – إن وجد– وفق ما يحدده مجلس الإدارة على ألا يتجاوز مبلغ المكافأة لكل منهم على (٥٠٠,٠٠٠) ريال سنويًا.

١٢-١٥-٢٢ اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة (٤) أربع مرات على الأقل في السنة بدعوة من رئيسه، وتكون الدعوة خطية ويجوز أن تُرسل بالبريد المسجل أو الفاكس أو البريد الإلكتروني وذلك قبل (٧) سبعة أيام من التاريخ المحدد للاجتماع ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك اثنان من الأعضاء.

١٢-١٥-٢٣ نصاب اجتماعات مجلس الإدارة

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره (٧) سبعة أعضاء على الأقل أصالة أو بالإنابة، بشرط ألا يقل عدد الحاضرين أصالة عن خمسة أعضاء ويجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه غيره من الأعضاء في حضور اجتماعات المجلس طبقًا للضوابط الآتية:

أ. لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
ب. أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة، بشأن اجتماع محدد.
ج. لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت في شأنها.

مع مراعاة ما ورد بخلاف ذلك في النظام الأساس، تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية (٧) سبعة أعضاء على الأقل من الحاضرين أصالة أو الممثلين فيه وممن يحق لهم التصويت على الموضوع المطروح. وعند تساوي الآراء لا يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة، ويجوز لعضو مجلس الإدارة المشاركة في أي اجتماع بالهاتف أو عن طريق فيديو المؤتمرات أو بأي وسائل إلكترونية مماثلة والتي يستطيع جميع أعضاء مجلس الإدارة الاتصال من خلالها في نفس الوقت وتعتبر هذه المشاركة حضورًا للاجتماع، وللمجلس أن يصدر القرارات بالتصويت عليها بالتمرير، إلا إذا طلب أحد الأعضاء كتابة عقد اجتماع للمداولة فيها، وفي هذه الحالة تعرض هذه القرارات على مجلس الإدارة في أول اجتماع تال له. وعلى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة الذي تكون له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة في أي أمر أو اقتراح معروض على المجلس أو اللجان المنبثقة أن يبلغ المجلس أو اللجنة طبيعة مصلحته في الأمر المعروض، وعليه – دون استبعاده من العدد اللازم لصحة الاجتماع – الامتناع عن الاشتراك في المداولات والتصويت في المجلس أو اللجنة فيما يتعلق بالأمر أو الاقتراح.

١٢-١٥-٢٤ مداولات المجلس

تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر. وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وأمين السر.

١٢-١٥-٢٥ الصكوك و السندات

يجوز للشركة أن تصدر بالقروض التي تعقدها صكوك وسندات متوافقة مع المعايير الشرعية متساوية القيمة قابلة للتداول وغير قابلة للتجزئة وفقًا لأحكام نظام الشركات، وبعد الحصول على موافقة البنك المركزي السعودي.

١٢-١٥-٢٦ جمعيات المساهمين

لكل مساهم حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين وله في ذلك أن يوكل عنه شخصًا آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو عاملي الشركة في حضور الجمعية العامة. ويجوز لوزارة التجارة والبنك المركزي السعودي أن يوفد مندوباً أو أكثر لحضور الجمعيات العامة كمراقبين.

أ. الجمعية التأسيسية

يدعو المؤسسون جميع المكتتبين إلى عقد جمعية تأسيسية خلال خمسة وأربعين يومًا من تاريخ قرار الوزارة بالترخيص بتأسيس الشركة ويشترط لصحة الاجتماع حضور عدد من المكتتبين يمثل نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوافر هذا النصاب وجهت دعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بعد خمسة عشر يومًا على الأقل من توجيه الدعوة إليه. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحًا أيا كان عدد المكتتبين الممثلين فيه.

ب. اختصاصات الجمعية التأسيسية

تختص الجمعية التأسيسية بالأمور الواردة بالمادة (٦٣) الثالثة والستون من نظام الشركات، وبما لا يتعارض مع أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

ت. اختصاصات الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأمور المحظور عليها تعديلها نظاماً وفي جميع الأحوال يجب الحصول على موافقة البنك المركزي السعودي كتابة قبل إجراء أي تعديل على النظام الأساسي للشركة. وللجمعية العامة غير العادية أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية العامة العادية.

ث. اختصاصات الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتعقد مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ج. دعوة الجمعيات

تنعقد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد إذا طلب ذلك مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين يمثل خمسة في المائة (٥٪) من رأس المال على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية للانعقاد إذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بواحد وعشرين يوم على الأقل. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى وزارة التجارة والبنك المركزي السعودي وهيئة السوق المالية وذلك خلال المدة المحددة للنشر.

ح. سجل حضور الجمعيات

يُحرر قبل انعقاد الجمعية بساعة واحدة وحتى الوقت المحدد لانعقاد الجمعية كشفًا بأسماء المساهمين الحاضرين والممثلين ومحال إقامتهم مع بيان عدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالوكالة وعدد الأصوات المخصصة لها ويكون لكل ذي مصلحة الاطلاع على هذا الكشف.

خ. نصاب اجتماع الجمعية العامة العادية

١. لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحا إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ربع رأس المال على الأقل.
٢. إذا لم يتوفر هذا النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١)، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يومًا التالية للاجتماع السابق وتنشر هذه الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة، ومع ذلك، يجوز أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع.

وفي جميع الأحوال، يعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

د. نصاب اجتماع الجمعية العامة غير العادية

١. لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحًا إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال.
٢. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بنفس الأوضاع المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة، ومع ذلك يجوز أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحًا إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال على الأقل.
٣. إذا لم يتوافر النصاب اللازم في لاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث ينعقد بالأوضاع نفسها المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة ويكون الاجتماع الثالث صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه، بعد موافقة الجهة المختصة.

ذ. التصويت في الجمعيات

لكل مكتتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية التأسيسية ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة.

ر. قرارات الجمعيات

تصدر القرارات في الجمعية التأسيسية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فيها، وتصدر القرارات في الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع، كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس أو باندماجها مع شركة أخرى فلا يكون صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع، ولا يكون القرار نافذًا إلا بعد الحصول على موافقة البنك المركزي السعودي عليه.

ز. المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات ويجيب مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

س. رئاسة الجمعيات وإعداد المحاضر

يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه أو من ينتدبه مجلس الإدارة من بين أعضائه وذلك في حال غياب رئيس مجلس الإدارة ونائبه. ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو الوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشة التي دارت في الاجتماع، وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامع الأصوات.

ش. لجنة المراجعة

تشكل بقرار من الجمعية العامة لجنة مراجعة لا يقل عدد أعضائها عن (٣) ثلاثة ولا يزيد عن (٥) خمسة أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواء من المساهمين أو من غيرهم، على أن يكون أغلب أعضائها مستقلين وذلك بعد استيفاء متطلبات الملائمة التي يقررها البنك المركزي السعودي والحصول على خطاب منه يتضمن عدم ممانعته على ذلك، ويصدر في شأن مهماتها وكيفية عملها وقواعد اختيار أعضائها ومكافآتهم ومدة عضويتهم قرار من الجمعية العامة للشركة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. ويشترط لصحة اجتماع لجنة المراجعة حضور أغلبية أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس اللجنة.

ص. مراجع الحسابات

دون الإخلال بما نصت عليه المادة (٧٤) الرابعة والسبعون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، يجب أن يكون للشركة مراجع حسابات أو أكثر من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة العربية السعودية تعينه الجمعية العامة العادية سنوياً وتحدد مكافأته ومدة عمله ويجوز لها إعادة تعيينه. ويجوز للجمعية أيضاً في كل وقت تغييره مع عدم الإخلال بحقه في التعويض إذا وقع التغيير في وقت غير مناسب أو لسبب غير مشروع.

ض. السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة في أول شهر يناير وتنتهي بنهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية، على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تأسيس الشركة وتنتهي في ٣١ ديسمبر من سنة ٢٠٠٨م.

ط. الوثائق المالية

دون الإخلال بأحكام نظام الشركات ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية ولا سيما المادة السادسة والعشرون (٢٦) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريرًا عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعون (٤٥) يوماً على الأقل، ويجب أن يوقع رئيس مجلس الإدارة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها وتودع نسخ منها في المركز الرئيسي للشركة تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية بعشرة (١٠) أيام على الأقل. وعلى رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة وتقرير مجلس الإدارة وتقرير مراجع الحسابات ما لم تنشر في جريدة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس، وعليه أيضاً أن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى وزارة التجارة قبل انعقاد الجمعية العامة بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل.

ظ. توزيع الأرباح

دون الإخلال بأحكام المادة (٢٦) (السادسة والعشرون) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى، بما فيها الزكاة وضريبة الدخل على الوجه الآتي:

١. يجنب عشرة بالمائة (١٠٪) من الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة، ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس المال المدفوع.
٢. للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة متساوية من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة تقررها الجمعية العامة.
٣. للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.
٤. يوزع الباقي بعد ذلك – إن وجد– على المساهمين بنسبة تمثل (٥٪) خمسة بالمئة من رأس مال الشركة المدفوع.
٥. مع مراعاة الأحكام المقررة في النظام الأساسي للشركة، يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تتجاوز (١٠٪) عشرة بالمئة من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسبًا مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.
٦. يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة في الأرباح أو يحول إلى حساب الأرباح المبقاة.

ع. استحقاق الأرباح

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقًا لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

غ. توزيع الأرباح للأسهم الممتازة

١. إذا لم توزع أرباح عن أي سنة مالية، فإنه لا يجوز توزيع أرباح عن السنوات التالية إلا بعد دفع النسبة المحددة وفقًا لحكم المادة (١١٤) الرابعة عشرة بعد المائة من نظام الشركات لأصحاب الأسهم الممتازة عن هذه السنة.
٢. إذا فشلت الشركة في دفع النسبة المحددة وفقًا لحكم المادة (١١٤) الرابعة عشر بعد المائة من نظام الشركات من الأرباح مدة ثلاث سنوات متتالية، فإنه يجوز للجمعية الخاصة لأصحاب هذه الأسهم، المنعقدة طبقًا لأحكام المادة (٨٩) التاسعة والثمانون من نظام الشركات، أن تقرر إما حضورهم اجتماعات الجمعية العامة للشركة والمشاركة في التصويت، أو تعيين ممثلين عنهم في مجلس الإدارة بما يتناسب مع قيمة أسهمهم في رأس المال، وبذلك إلى أن تتمكن الشركة من دفع كل أرباح الأولوية المخصصة لأصحاب هذه الأسهم عن السنوات السابقة.

ف. خسائر الشركة

دون الإخلال بما نصت عليه المادة السبعون (٧٠) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المدفوع، في أي وقت خلال السنة المالية، وجب على أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه بذلك إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة – خلال خمسة عشر يوماً من علمه بذلك – دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ علمه بالخسائر، لتقرير إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه وفقاً لأحكام نظام الشركات وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في النظام الأساسي للشركة.

وتعد الشركة منقضية بقوة نظام الشركات إذا لم تجتمع الجمعية العامة خلال المدة المحددة في الفقرة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة أعلاه ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال تسعين يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة.

ق. المنازعات

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسئولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم الحاق ضرر خاص به، ولا يجوز للمساهم رفع الدعوى المذكورة إلا إذا كان حق الشركة في رفعها لا يزال قائمًا. ويجب على المساهم أن يبلغ الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

ك. حل الشركة وتصفيتها

دون الإخلال بأحكام المادة عشرون (٢٠) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تدخل الشركة بمجرد انقضائها دور التصفية وتحتفظ بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية ويصدر قرار التصفية الاختيارية من الجمعية العامة غير العادية ويجب أن يشتمل قرار التصفية على تعيين المصفي وتحديد سلطاته وأتعابه والقيود المفروضة على سلطاته والمدة الزمنية اللازمة للتصفية ويجب ألا يتجاوز مدة التصفية الاختيارية خمس سنوات ولا يجوز تمديدها لأكثر من ذلك إلا بأمر قضائي، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بحلها، ومع ذلك هؤلاء قائمين على إدارة الشركة ويعدون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يتم تعيين المصفي، وتبقى جمعيات المساهمين قائمة خلال مدة التصفية ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفي.

١٢-١٥-٢٧ حقوق المساهمين

طبقاً للمادة العاشرة بعد المائة (١١٠) من نظام الشركات، ترتب أسهم الشركة العادية حقوقاً والتزامات متساوية وتثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم، وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور جمعيات المساهمين، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس، والطعن بالبطلان في قرار جمعيات المساهمين، وذلك بالشروط والقيود الواردة في النظام أو في نظام الشركة الأساس.

كما وأنه طبقاً للمادة السادسة والتسعون (٩٦) من نظام الشركات، لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات، ويجيب مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٢-١٥-٢٨ تعديل حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين التالية مستمدة من نظام الشركات والذي يحظر تعديلها أو حرمان المساهم منها:

١. الحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، سواء أكان التوزيع نقداً أم من خلال إصدار أسهم مجانية لغير عاملي الشركة والشركات التابعة.
٢. الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية.
٣. حضور جمعيات المساهمين العامة أو الخاصة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها.
٤. التصرف في الأسهم وفق أحكام النظام.
٥. طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة، والطعن ببطلان قرارات جمعيات المساهمين العامة والخاصة.
٦. أولوية الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك طبقاً للنظام الأساس للشركة.
٧. زيادة الأعباء المالية على المساهمين دون موافقتهم.

١٢-١٥-٢٩ وصف الأسهم

أ. رأس مال الشركة

يبلغ رأس مال الشركة مبلغ وقدره (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ألف مليون ريال سعودي، مقسماً إلى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهماً اسمياً، متساوي القيمة وتبلغ قيمة كل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية نقدية.

ب. الأسهم العادية

تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

ج. الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة أن تصدر أسهما ممتازة أو أن تقرر شراءها ويجوز تحويل الأسهم العادية إلى أسهم ممتازة أو تحويل الأسهم الممتازة إلى عادية ولا تعطي الأسهم الممتازة الحق في التصويت في الجمعيات العامة للمساهمين وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة بعد تجنيب الاحتياطي النظامي.

د. إعادة الشراء

بعد موافقة البنك المركزي و بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية، يجوز للشركة أن تشتري أسهمها العادية أو ترهنها وفق الضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين. كما يجوز للشركة شراء أسهمها لتخصيصها لبرنامج أسهم الموظفين وفقا للضوابط الصادرة عن الجهة المختصة. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للشركة بعد موافقة مجلس الإدارة و الجمعية العامة غير العادية بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقا للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

هـ. تداول الأسهم

لا يجوز تداول الأسهم التي يكتتب بها المؤسسون إلا بعد نشر القوائم المالية عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن ١٢ شهر من تاريخ تأسيس الشركة. لا يجوز تداول الأسهم التي يكتتب بها المؤسسون إلا بعد نشر القوائم المالية عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ تأسيس الشركة. ويؤشر على صكوك هذه الأسهم بما يدل على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها. ومع ذلك يجوز خلال فترة الحظر نقل ملكية الأسهم وفقاً لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مؤسس آخر أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته إلى الغير أو في حالة التنفيذ على أموال المؤسس المعسر أو المفلس، على أن تكون أولوية امتلاك تلك الأسهم للمؤسسين الآخرين. وتسري أحكام هذه المادة على ما يكتتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء مدة الحظر وفي جميع الأحوال لا يجوز التصرف في أسهم التأسيس إلا بعد الحصول على عدم ممانعة من البنك المركزي السعودي كتابةً وفقًا لأحكام المادة الثامنة من نظام مراقبة شركات التمويل.

و. حقوق المساهمين

طبقاً للمادة العاشرة بعد المائة (١١٠) من نظام الشركات، ترتب أسهم الشركة العادية حقوقاً والتزامات متساوية وتثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم، وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور جمعيات المساهمين، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس، والطعن بالبطلان في قرار جمعيات المساهمين، وذلك بالشروط والقيود الواردة في النظام أو في نظام الشركة الأساس. كما وأنه طبقاً للمادة السادسة والتسعون (٩٦) من نظام الشركات، لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات، ويجيب مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

ز. الجمعيات العامة

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأمور المحظور عليها تعديلها نظاماً وفي جميع الأحوال يجب الحصول على موافقة البنك المركزي السعودي كتابة قبل إجراء أي تعديل على النظام الأساسي للشركة. وللجمعية العامة غير العادية أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية العامة العادية. فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتعقد مرة واحدة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ح. انعقاد جمعيات المساهمين

تنعقد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد إذا طلب ذلك مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين يمثل خمسة في المائة (٥٪) من رأس المال على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية للانعقاد إذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات. وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بعشرة أيام على الأقل. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى وزارة التجارة والبنك المركزي السعودي وذلك خلال المدة المحددة للنشر.

ط. نصاب الجمعية العامة العادية

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحا إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ربع رأس المال على الأقل.

إذا لم يتوفر هذا النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١)، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يومًا التالية للاجتماع السابق وتنشر هذه الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة، ومع ذلك ،يجوز أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع.

وفي جميع الأحوال، يعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

ي. نصاب الجمعية العامة غير العادية

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحًا إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال. فإذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بنفس الأوضاع المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة، ومع ذلك يجوز أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول ،بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحًا إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال على الأقل. فإذا لم يتوافر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث ينعقد بالأوضاع نفسها المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة ويكون الاجتماع الثالث صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه، بعد موافقة الجهة المختصة.

ك. حقوق التصويت

لكل مكتتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية التأسيسية ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة.

ل. مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز دائمًا إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنتين على الأقل.

م. حل الشركة وتصفيتها

دون الإخلال بأحكام المادة عشرون (٢٠) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، تدخل الشركة بمجرد انقضائها دور التصفية وتحتفظ بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية ويصدر قرار التصفية الاختيارية من الجمعية العامة غير العادية ويجب أن يشتمل قرار التصفية على تعيين المصفي وتحديد سلطاته وأتعابه والقيود المفروضة على سلطاته والمدة الزمنية اللازمة للتصفية ويجب ألا يتجاوز مدة التصفية الاختيارية خمس سنوات ولا يجوز تمديدها لأكثر من ذلك إلا بأمر قضائي، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بحلها، ومع ذلك هؤلاء قائمين على إدارة الشركة ويعدون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يتم تعيين المصفي، وتبقى جمعيات المساهمين قائمة خلال مدة التصفية ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفي.

ن. تعديل حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين المتعلقة بالحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور جمعيات المساهمين العامة أو الخاصة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، والحق في التصرف في الأسهم، وحق الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها، ومراقبة أعمال مجلس الإدارة، ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة، والطعن ببطلان قرارات جمعيات المساهمين العامة والخاصة (وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي)، هي حقوق مستمدة من نظام الشركات والذي يحظر تعديلها أو حرمان المساهم منها.

١٢-١٦ الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١. أن الطرح لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
٢. لا يخل الطرح بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
٣. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمصدر في نشرة الإصدار.
٤. بخلاف ما ورد في القسم رقم (١٢ – ١٤) («**المطالبات والدعاوى القضائية**»)، فإن الشركة ليست خاضعه لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
٥. أعضاء مجلس إدارة الشركة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو على وضعها المالي.

١٣

التعهد بالتغطية

١٣- التعهد بالتغطية

أبرمت الشركة والمساهم البائع ومتعهد التغطية (شركة الرياض المالية) اتفاقية تعهد بتغطية الطرح بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٢م) (ويشار إليها فيما بعد بـ «**اتفاقية التعهد بالتغطية**») التي وافق متعهد التغطية بموجبها على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح والبالغ عددها ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهماً، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي اسم وعنوان متعهد التغطية:

١٣-١ متعهد التغطية

شركة الرياض المالية
٢٤١٤ – حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩
الرياض ١٣٢٤١ – ٧٢٧٩
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠١٢٢٩٩ ٩٦٦+
فاكس: ٤٨٦٥٩٠٨ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com
البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com

١٣-٢ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

طبقاً لشروط وأحكام اتفاقية تغطية الاكتتاب، فإنه:

وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التعهد بالتغطية:

- يتعهد المساهم البائع لمتعهد التغطية على قيامهم بالآتي في أول يوم عمل يلي اكتمال تخصيص أسهم الطرح عقب انتهاء فترة الطرح.
- بيع وتخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة التي تم قبول طلبات اكتتابهم من قبل الجهات المستلمة.
- بيع وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة في الطرح إلى متعهد التغطية.
- يتعهد متعهد التغطية للمساهمين البائعين بشراء أي أسهم طرح لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، وفقاً لما هو وارد أدناه:

جدول ١٣-١: الأسهم المتعهد بتغطيتها

متعهد التغطية	عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	نسبة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها
شركة الرياض المالية	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: المجموعة

وتعهدت الشركة والمساهم البائع بالالتزام بكافة أحكام اتفاقية التعهد بالتغطية.

١٣-٣ تكاليف التعهد بالتغطية

سوف يدفع المساهمون البائعون إلى متعهد التغطية أتعاب التعهد بالتغطية بناء على إجمالي قيمة الطرح. إضافة إلى ذلك، فقد وافق المساهمون البائعون على دفع المصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح بالنيابة عن الشركة.

١٤

المصاريف

١٤- المصاريف

سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي سبعة عشر مليوناً ومئتا ألف (١٧,٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي، وأتعاب متعهد التغطية، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، والمستشار القانوني والمحاسبين القانونيين، ومستشار دراسة السوق والقطاع، إضافةً إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم خصم مصاريف الطرح من متحصلات الطرح. ولن تتحمل الشركة دفع المصاريف المتعلقة بالطرح.

١٥

تعهدات ما بعد الإدراج

١٥- تعهدات ما بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

- تعبئة النموذج (٨) المتعلق بالالتزام بلائحة حوكمة الشركات، وفي حال عدم التزام الشركة بأي من متطلبات لائحة حوكمة الشركات، فيتعين عليها حينئذ توضيح أسباب ذلك.
- بإخطار الهيئة بتاريخ انعقاد أول جمعية عامة بعد الإدراج، بحيث يتسنى لممثلها الحضور.
- تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقاً لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات) على أن يتم تجديد الترخيص كل سنة، وشريطة منع عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة (لمزيد من التفاصيل بخصوص المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة، الرجاء مراجعة القسم (١٢-١٠) («**الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة**»).
- الإفصاح عن أي تطورات جوهرية متعلقة بالشركة.
- الالتزام بكافة المواد الإلزامية من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولائحة حوكمة الشركات مباشرةً بعد الإدراج.

١٦

الإعفاءات

١٦- الإعفاءات

لم تتقدم الشركة إلى الهيئة بطلب الحصول على أي إعفاءات من أي متطلبات نظامية.

IV

المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح

١٧- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

تقدمت الشركة بطلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بموجب قرار رقم (١-٧-٢٠٢١) بتاريخ (١٤٤٢/٠٦/٠١هـ) الموافق (٢٠٢١/٠١/١٤م). وبطلب إدراج الأسهم إلى تداول طبقاً لقواعد الإدراج الصادرة بقرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بموجب قرار رقم (١-٢٢-٢٠٢١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ الموافق (٢٠٢١/٠٢/٢٤م).

يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه إلى الجهة المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وتعليمات الاكتتاب المذكورة.

١٧-١ الاكتتاب في الأسهم المطروحة

يتكون الاكتتاب من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وتمثل ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة، والتي يتم طرحها بسعر عشرين (٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وبقيمة إجمالية قدرها ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ويقتصر الاكتتاب على الشريحتين التاليتين:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية ويبلغ عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها للفئات ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب الأفراد، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة حتى سبعة و عشرون مليون(٢٧,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا تمثل تسعون بالمائة (٩٠٪) من إجمالي أسهم الطرح.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم يملك حساب بنكي لدى أحد الجهات المستلمة، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وسيتم تخصيص عدد ثلاثة مليون (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا من أسهم الطرح كحد أقصى بنسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد أسهم الطرح المخصصة لهم، فيحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين.

١٧-٢ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة

سيتم تحديد النطاق السعري عند بناء سجل الأوامر وإتاحته لجميع الفئات المشاركة من قبل المستشار المالي للمُصدر.

يجب على كل من الفئات المشاركة تقديم طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال تعبئة نموذج الطلب، ويجوز للفئات المشاركة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم نموذج طلب معدل أو نموذج طلب إلحاقي (حيثما ينطبق). وذلك قبل عملية تحديد سعر الطرح التي سوف تتم قبل بدء فترة الطرح للأفراد. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي تكتتب فيها الفئات المشاركة عن ١٠٠,٠٠٠ سهم، ولا يزيد عن ٤,٩٩٩,٩٩٩ سهم، وفيما يتعلق بصناديق الاستثمار العامة، يجب ألا يتجاوز كل صندوق عام مشارك الحد الأقصى المحدد له في الاكتتاب والذي يتم تحديده وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص. وسيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بإخطار الفئات المشاركة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم. ويجب أن تبدأ عملية اكتتاب الجهات المشاركة أثناء فترة الطرح للأفراد التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً لشروط وتعليمات الاكتتاب المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب.

بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للجهات المشاركة، سيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل الفئات المشاركة.

سيكون لمدير سجل اكتتاب المؤسسات والشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على ألا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية تعهد التغطية بشرط أن يكون سعر الاكتتاب وفقاً لوحدات تغير السعر المطبقة من تداول.

١٧-٣ الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد

يجب على المكتتبين الأفراد الاكتتاب بعدد أسهم لا يقل عن ١٠ أسهم طرح كحد أدنى، ولا يزيد عن مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أقصى. ولا يسمح بتغيير أو سحب طلب الاكتتاب بعد تسليمه.

ستكون نماذج طلبات الاكتتاب متاحة خلال فترة الطرح للأفراد في المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة. ويجب إكمال نماذج طلبات الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة أدناه. وبإمكان المكتتبين الأفراد الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدّم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها شريطة أن:

أ. يكون لدى المكتتب الفرد حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات.
ب. لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمكتتب الفرد منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.
ج. يكون لدى المكتتب الفرد من غير السعوديين والخليجيين حساب لدى أحد الأشخاص المرخص لهم الذين يقدمون مثل هذه الخدمة.

إن توقيع المكتتب الفرد على نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه للجهات المستلمة يمثل اتفاقية ملزمة بين الشركة والمكتتب الفرد مقدم الطلب.

وبإمكان المكتتبين الأفراد الحصول على نسخة من هذه النشرة ونماذج طلب الاكتتاب من المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة التالية (تتوفر نشرة الإصدار أيضاً على الموقع الإلكتروني للهيئة والمستشار المالي والشركة):

الجهات المستلمة

بنك الرياض
حي الشهداء
ص.ب ٢٢٦٢٢ الرياض ١١٤١٦
المملكة العربية السعودية
هاتف رقم: ٤٠١٣٠٣٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس رقم: ٤٨٦٥٩٠٩ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com
البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

مصرف الراجحي
شارع العليا
ص.ب ٢٨، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦٠٩٨٨٨٨ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٦٠٩٨٨٨٨ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com
البريد الإلكتروني: contactcenter1@alrajhibank.com

الجهات المستلمة

البنك العربي الوطني
شارع الملك فيصل
ص.ب. ٥٦٩٢١، الرياض ١١٥٦٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٠٢٩٠٠٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٤٠٢٧٧٤٧ (١١) ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.anb.com.sa
البريد الإلكتروني: info@anb.com.sa

٤-١٧ فترة الطرح للأفراد وشروطها للمكتتبين الأفراد

ستبدأ الجهات المستلمة التي توفر هذه الخدمة في استلام نماذج طلب الاكتتاب في فروعها في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية بدءاً من يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٧م) ولغاية يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م). وعند توقيع وتسليم نموذج طلب الاكتتاب، تقوم الجهة المستلمة بختم النموذج وتقديم نسخة منه إلى مقدم الطلب. في حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب الاكتتاب أو إذا لم يتم ختمه من قبل الجهة المستلمة، يعتبر نموذج طلب الاكتتاب لاغيًا، وينبغي على المكتتب تحديد عدد الأسهم التي يقوم بالتقدم للاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ عشرين (٢٠) ريال سعودي للسهم.

لن يقبل الاكتتاب بأقل من (١٠) أسهم أو بكسور الأسهم، وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك، يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم. فيما يكون الحد الأقصى لكل مكتتب فرد هو مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهمًا من الأسهم المطروحة.

يجب تقديم طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح للأفراد مرفقًا بالمستندات التالية، حسبما ينطبق الحال، وعلى الجهات المستلمة مطابقة الصور مع النسخ الأصلية، ومن ثم إعادة النسخ الأصلية إلى المكتتب:

أ. أصل وصورة بطاقة الأحوال المدنية (للمكتتب الفرد).
ب. أصل وصورة سجل الأسرة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).
ج. أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).
د. أصل وصورة صك الولاية الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أيتام).
هـ. أصل وصورة صك الطلاق (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة المطلقة السعودية).
و. أصل وصورة شهادة الوفاة (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة الأرملة السعودية).
ز. أصل وصورة شهادة الميلاد (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة).

تقتصر الوكالة على أعضاء العائلة (الآباء والأبناء فقط). وفي حالة تقديم نموذج طلب اكتتاب نيابة عن مقدم الطلب (الآباء والأبناء فقط)، يجب ذكر اسم الشخص الذي قام بالتوقيع نيابة عن المكتتب. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كتابة العدل بالنسبة للمكتتبين الأفراد المقيمين داخل المملكة العربية السعودية، أما المكتتبون الأفراد المقيمين خارج المملكة العربية السعودية، فيجب توثيق التوكيل من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في الدولة المعنية.

يكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد للمكتب الرئيسي وأفراد العائلة المقيدين في دفتر العائلة إذا كان أفراد العائلة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتتب الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

أ. يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتتب الرئيسي والمكتتبين التابعين باسم المكتتب الرئيسي.
ب. تعاد المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتتب الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مكتتبين تابعين.
ج. يحصل المكتتب الرئيسي على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتتب الرئيسي وللمكتتبين التابعين (في حال عدم بيع الأسهم أو نقل ملكيتها).

يستخدم طلب اكتتاب منفصل في حالة:

أ. إذا رغب المكتتب في تسجيل الأسهم التي يتم تخصيصها باسم غير اسم المكتتب الرئيسي.
ب. إذا اختلفت كمية الأسهم التي يرغب التابع الاكتتاب بها عن المكتتب الرئيسي.
ج. إذا رغبت الزوجة أن تكتتب باسمها وأن تسجل الأسهم المخصصة لحسابها (فعليها تعبئة طلب اكتتاب منفصل خاص بها كمكتتب رئيسي)، وفي هذه الحالة يلغى أي نموذج طلب اكتتاب تقدم به زوجها نيابة عنها، ويقوم البنك المستلم بالتعامل مع طلب الاكتتاب المنفصل الذي تقدمت به تلك الزوجة.

يحق للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قُصَّر من زوج غير سعودي أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة إبراز ما يثبت أمومتها لهم.

تقبل فقط الإقامة سارية المفعول أثناء الاكتتاب العام الأولي للتعريف بالتابعين غير السعوديين، ولن تقبل جوازات السفر أو شهادات الميلاد. ويمكن تضمين التابعين غير السعوديين كتابعين فقط مع أمهاتهم، ولا يمكنهم الاكتتاب كمكتتبين رئيسيين. والعمر الأقصى للتابعين غير السعوديين الذي يتم تضمينهم مع أمهاتهم هو ١٨ عامًا، وأية وثائق صادرة من أي حكومة أجنبية يجب أن يتم تصديقها من قبل سفارة أو قنصلية المملكة في تلك الدولة.

يوافق كل متقدم بطلب على الاكتتاب في الأسهم المحددة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه وشرائها بمبلغ يعادل عدد الأسهم المتقدم بطلبها مضروبًا بسعر الاكتتاب البالغ عشرين (٢٠) ريال سعودي للسهم. ويعتبر كل مكتتب أنه قد تملك عدد الأسهم المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:

أ. تسليم نموذج طلب الاكتتاب إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المتقدم بطلب الاكتتاب.
ب. تسديد كامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.

يجب أن يتم دفع إجمالي قيمة أسهم الطرح بالكامل لفروع الجهات المستلمة من خلال الإيداع في حساب المكتتب لدى الجهة المستلمة الذي يتم فيه تقديم طلب الاكتتاب.

إذا كان أي نموذج طلب اكتتاب غير مطابق لشروط وأحكام الاكتتاب، يكون للشركة الحق في رفض هذا الطلب كليًا أو جزئيًا، ويقر المتقدم بالطلب بموافقته على أي عدد من الأسهم سيتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم الذي تقدم للاكتتاب به.

١٧-٥ تخصيص الأسهم ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب والجهات المستلمة بفتح حساب أمانة تتم تسميته («**حساب الطرح للاكتتاب العام**»)، ويجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحصيلها من المكتتبين في حساب الأمانة المذكور.

وسيتم الإعلان عن التخصيص النهائي في يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م) ورد فائض الاكتتاب، إن وجد، في موعد أقصاه ١٤٤٣/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٦م)

١٧-٦ تخصيص الأسهم للمؤسسات المكتتبة

سيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للمؤسسات المكتتبة حسبما تراه الشركة مناسبًا بالتشاور مع مدير سجل اكتتاب المؤسسات والمستشار المالي بعد الانتهاء من تخصيص شريحة المكتتبون الأفراد. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للمؤسسات المكتتبة (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم تمثل نسبة ١٠٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح. علماً بأنه في حالة وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للجهات المشاركة إلى (٢٧,٠٠,٠٠٠) سهم تمثل ما نسبته ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.

٧-١٧ تخصيص الأسهم للمكتتبين الأفراد

سيتم تخصيص بحد أدنى عدد (١٠) أسهم عادية لكل مكتتب فرد كحد أدنى، وسيتم تخصيص العدد المتبقي من الأسهم المطروحة، إن وجدت، للاكتتاب على شريحة المكتتبين الأفراد على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب فرد إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها، ويحتفظ مدير الاكتتاب بحقه في زيادة عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد إلى نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح المطروحة وخفض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى نسبة تسعون بالمائة (٩٠٪) من إجمالي أسهم الطرح المطروحة، وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد عن ثلاث مائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) مكتتبًا، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى والبالغ (١٠) أسهم لكل مكتتب فرد، وفي تلك الحالة، سيتم التخصيص وفقًا لما تقترحه الشركة والمستشار المالي.

من المتوقع أن يتم الإعلان عن العدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل مكتتب في يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م) بالإضافة إلى فائض الاكتتاب، إن وجد، في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٦م).

وستقوم الجهات المستلمة بإرسال إشعارات للمكتتبين لإعلامهم بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم استردادها. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات وسيتم إيداعها في حساب المكتتب لدى الجهة المستلمة المعنية. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في يوم ١٤٤٣/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٣١م) ورد الفائض في موعد أقصاه ١٤٤٣/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٦م) وينبغي على المكتتب التواصل مع فرع الجهة المستلمة التي قدم لديها نموذج طلب الاكتتاب في حال رغبته في الحصول على تفاصيل إضافية.

الحالات التي يجوز فيها تعليق التداول أو إلغاء الإدراج:

٨-١٧ تعليق الإدراج أو إلغائه

أ. يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسبًا. وذلك في أي من الحالات الآتية:

- إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- إذا أخفق المصدر إخفاقًا تراه الهيئة جوهريًا في الالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق.
- إذا لم يسدد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
- إذا رأت أن المُصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.
- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المصدر، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
- عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر عليه إبلاغ السوق وفقًا لذلك.

ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) السابقة للاعتبارات الآتية:

- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
- التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمُصدر في أي من الحالات الآتية:

- عند عدم التزام المُصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.
- عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمُصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
- إذا لم تُستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمُصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
- عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمُصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.

د. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أيٍ من الحالات الواردة في الفقرة (أ) السابقة.

هـ. يجب على المُصدر الذي عُلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
و. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة (٦) أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.
ز. عند إكمال المصدر لعملية استحواذ عكسي. يلغى إدراج أسهم المُصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه. فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقًا لقواعد السوق واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
ح. لا تخل الفقرات السابقة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

١٧-٩ الإلغاء الاختياري للإدراج

أ. لا يجوز لمصدر أُدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة، وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المصدر تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:

- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
- نسخة من الإفصاح المشار إليه أدناه.
- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.
- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعينين وفقًا لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ب. يجوز للهيئة – بناءً على تقديرها– قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
ج. يجب على المصدر الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
د. عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.

١٧-١٠ تعليق التداول المؤقت

أ. يجوز للمصدر أن يطلب من السوق تعليق تداول أوراقه المالية مؤقتًا عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب قواعد السوق أو لوائحه التنفيذية ولا يستطيع المصدر تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول. وتقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المصدر فور تلقيها للطلب.
ب. عند تعليق التداول مؤقتًا بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح – في أقرب وقت ممكن – عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.
ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتًا من دون طلب من المصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
د. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) السابقة إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.
هـ. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم ترى الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

١١-١٧ أحكام متفرقة

أ. يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطرافها من مقدمي طلبات الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لصالحهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ويشترط أنه فيما عدا ما جرى النص عليه تحديداً في هذه النشرة، لا يتم التنازل عن الطلب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو التفويض بها لأي من الأطراف المشار إليهم في هذه النشرة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

ب. تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة العربية السعودية وتفسر وتنفذ طبقًا لها.

ج. ويخضع كبار المساهمين لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر تبدأ من تاريخ البدء في تداول أسهم الشركة في السوق، حيث يحظر عليهم التصرف بأي من أسهم الشركة التي يملكونها. وبعد انتهاء فترة الحظر يجوز لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم.

د. على الرغم من اعتماد الهيئة لهذه النشرة، إلا أنه يجوز لها تعليق طرح الاكتتاب هذا في حال علمت الشركة في أي وقت بعد اعتماد الهيئة لهذا الاكتتاب وقبل الموافقة على إدراج الأسهم في السوق بما يلي: (١) وجود تغير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار. (٢) ظهور مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار.

هـ. تلتزم الشركة في هذه الحالات بأن تقدم إلى الهيئة نشرة تكميلية، وفقًا لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج. ويجب إصدار النشرة التكميلية وإصدار إعلان بتواريخ الاكتتاب المعمول بها.

و. تم إصدار هذه النشرة باللغة العربية.

١٢-١٧ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الشركة بموجبها فيما يلي:

أ. قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتاريخ ١٤٤٢/١٠/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠٨م).

ب. موافقة الجمعية العامة على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٢/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٦م).

ج. موافقة البنك المركزي السعودي (SAMA) النهائية على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٦م).

د. موافقة الهيئة على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٩م).

هـ. موافقة مجموعة تداول السعودية «**تداول السعودية**» على إدراج الأسهم.

ويخضع كبار المساهمين لفترة الحظر المعرفة في قسم «**ملخص الطرح**» من هذه النشرة حيث يحظر عليهم خلالها التصرف بأي من أسهم الشركة التي يملكونها. وبعد انتهاء فترة الحظر المذكورة، يجوز لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم.

يحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح في أي دولة أخرى غير المملكة العربية السعودية. كما تطلب الشركة والمساهمون الحاليون والمستشار المالي ومدير الاكتتاب من مستلمي هذه النشرة التعرف على أية قيود نظامية تتعلق بهذا الاكتتاب وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

١٣-١٧ التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١-١٣-١٧ الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب

بموجب تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في طلب الاكتتاب.
- يقر بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- يوافق على النظام الأساسي للشركة وكافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في هذه النشرة.
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من الأفراد المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب اكتتاب في الأسهم، ويوافق على أن للشركة الحق في رفض الاكتتاب المزدوج.
- يعلن قبوله الأسهم المخصصة له بموجب طلب الاكتتاب (في حدود المبلغ الذي اكتتب به بحد أقصى) وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي هذه النشرة.
- يتعهد بعدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة.
- يتعهد بألا يتنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع إليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر جراء احتواء هذه النشرة على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية، أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر على قرار المكتتب بالاكتتاب في حالة إضافتها في النشرة.

١٤-١٧ السوق المالية السعودية (التداول)

تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني. وقد بدأ تداول الأسهم في المملكة عام ١٩٩٠م. ويبلغ عدد الشركات المدرجة والصناديق العقارية المتداولة في سوق الأسهم حتى تاريخه ٢٠٠ شركة.

تتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل، يغطي عملية التداول بشكل متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بالتسوية. ويتم التداول يومياً على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى ٣ عصراً، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠:٠٠ صباحاً، كما يمكن عمل قيود واستفسارات جديدة ابتداء من الساعة ١٠:٠٠ صباحاً لجلسة الافتتاح. وقد وتتغير هذه الأوقات من قبل شركة السوق المالية السعودية.

يتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً (وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار)، وتليها الأوامر محددة السعر وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال. ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت ووصلات المعلومات الخاصة بتداول، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل رويترز وبلومبرج.

وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة. وبالتالي ينبغي على مصدري الأسهم الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات ذات الأهمية للمستثمرين عبر نظام تداول. وتقع على عاتق إدارة تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفتها مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.

١٥-١٧ شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

تأسست شركة مركز إيداع الأوراق المالية في عام ٢٠١٦م بموجب نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ، وهي شركة مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل لشركة السوق المالية السعودية برأسمال قدره (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم تبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد (١٠) عشرة ريالات سعودية.

ويأتي ذلك بعد موافقة مجلس الهيئة على طلب مجلس إدارة تداول بتحويل مركز إيداع الأوراق المالية إلى شركة مساهمة بما يتوافق مع نظام السوق المالية.

وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

١٦-١٧ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط ويمكن تغييرها أو تمديدها بموافقة الهيئة.

ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في تداول، وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق، ويحظر التداول في أسهم الشركة حظرًا تامًا قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبين الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

١٨

المستندات المتاحة للمعاينة

١٨- المستندات المتاحة للمعاينة

- ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المركز الرئيسي للشركة في طريق الملك عبدالعزيز، حي المربع ص. ب.٢٧٠٧٢ الرياض ١١٤١٧ – المملكة العربية السعودية، وذلك بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً وحتى الساعة ٥:٠٠ عصراً من يوم ١٤٤٣/٠٧/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٢م) حتى ١٤٤٣/٠٨/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م) على ألا تقل تلك الفترة عن ٢٠ يوماً قبل نهاية فترة الطرح.
- نسخة من إعلان موافقة الهيئة على طرح الأسهم.
- النظام الأساسي للشركة وتعديلاته ومستندات التأسيس الأخرى.
- السجل التجاري للمصدر.
- تقرير التقييم للمصدر المعد من قبل المستشار المالي.
- القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
- الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة المذكورة في القسم (١٢-١٠).
- اتفاقية إدارة الاكتتاب العام.
- اتفاقية تعهد تغطية الاكتتاب العام.
- التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يعدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في هذه النشرة.
- الموافقات الخطية من قبل:

- شركة الرياض المالية (الرياض كابيتال) على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية ومدير الاكتتاب؛
- مكتب محمد الضبعان للمحاماة والاستشارات القانونية على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار قانوني للطرح؛
- شركة البصائر العربية لخدمات التسويق المحدودة (فورسايت) على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشارين أبحاث السوق والقطاع؛
- برايس ووترهاوس كوبرز على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار العناية المهنية اللازمة المالي؛
- مراجعي الحسابات كي بي ام جي للاستشارات المهنية على نشر تقارير المراجعة التي أعدوها ضمن هذه النشرة؛
- تقرير السوق الذي تم إعداده من قبل مستشار أبحاث السوق والقطاع.
- مستند موافقة الجمعية ومجلس الإدارة على الطرح.

١٩

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني

١٩- القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني

يحتوي هذا القسم على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية («IFRS») المعدلة من قبل البنك المركزي السعودي (SAMA) والقوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م والقوائم الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إدراجها في أجزاء أخرى من هذه النشرة قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية («IFRS») المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («SOCPA»).

١٩-١ القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
للسنة المنتهية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

فهرس	**صفحة**
تقرير مراجعي الحسابات	١-٢
قائمة المركز المالي	٣
قائمة الدخل	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
إيضاحات حول القوائم المالية	٨-٤٨

KPMG

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
برج كي بي ام جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تلفون +٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٦٠٠
إنترنت www.kpmg.com/sa

رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٤١٢/٣/١١هـ

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقوائم الدخل والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي ام جي المستقلة والتابعة لـ كي بي ام جي العالمية، شركة تعاونية سويسرية. جميع الحقوق محفوظة.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

وكجزء من المراجعة وفقاً 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، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة **للشركة السعودية لتمويل المساكن** ("الشركة").

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله حمد الفوزان
رقم الترخيص ٣٤٨

كي. بي. ام. جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
C.R. 46 KPMG س.ت رقم ٤٦
Certified Public Accountants
KPMG Al Fozan & Partners

٢٦ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ
الموافق: ٣ مارس ٢٠١٩م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالريال السعودي)

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (معدلة)
الموجودات			
نقد و ما في حكمه	٤	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٢٥,٠٨٦,٤٧٨
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي	٥	٣٧,٩٩٩,٤٨٠	٣٢,٨٣١,٦٤٦
دفعات مقدمة لمالكي العقارات	٦	٥,٩١١,٢٨٦	١١,٧٥٦,٠٠٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	٧	٨٩٧,٢٤٧	١,٠٣١,٣٥٨
استثمارات	٨	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
استثمارات في التأجير تمويلي، صافي	٩	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩	٤,١٨١,٧٣٢,٢٦٨
أتعاب انشاء عقود مؤجلة	١٠	٢٩,٨١٠,٢٣٦	٣٢,٤٣٧,٣١٥
عقارات أخرى	١١	٢,٨٢٩,٦٨٥	١,٠٧٩,٦٨٥
ممتلكات ومعدات، صافي	١٣	٤,٠٦٥,٢٦٣	٤,٥٩٩,٠٥٠
موجودات غير ملموسة، صافي	١٢	٣,٥٦٢,٠٧٦	٤,٦٢٩,٦٠١
مجموع الموجودات		٤,٣٣٥,٩٣٦,٨٠٦	٤,٢٩٦,٠٧٦,٢٥١
المطلوبات وحقوق المساهمين			
ذمم دائنة	١٤	٣٠,٩٣٧,٩٠١	١,٧٥٥,٨١٦
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٥	٦,٥٠٧,٤٦٩	٥,٨٤١,٤٢٩
دفعات تأجير مقدمة		٧,٧٧٨,٥٤٩	١١,٦٠٤,٢٢٩
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	١٦	٣٦,٤١٣,٨٩٦	٦,٦٥٥,٥٩١
تسهيلات تمويل تورق	١٧	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١	٢,٨٢٨,١٠٠,٦٢٠
مكافأة نهاية الخدمة	١٨,٣١	٨,٥٩٠,٣١٦	٧,٧٢٨,٠٧٩
مجموع المطلوبات		٢,٩١٤,٤٦٦,٢٩٢	٢,٨٦١,٦٨٥,٧٨٢
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٩	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٢٠	٩٥,٦٨٧,٦٤٤	٨٨,١٠٩,٦٢٨
الاحتياطي العام	٢٠	-----	٤٠,٦٠٤,٦٦٦
مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٨	٤٠٦,٩٧٠	------
أرباح مبقاة	٣١	٣٤٥,٣٧٥,٩٠٠	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥
مجموع حقوق المساهمين		١,٤٤١,٤٧٠,٥١٤	١,٤٣٤,٣٩٠,٤٦٩
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٤,٣٥٥,٩٣٦,٨٠٦	٤,٢٩٦,٠٧٦,٢٥١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٣٢) جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالريال السعودي)

	ايضاحات	٢٠١٨م	٢٠١٧م (معدلة)
إيرادات تأجير تمويلي		٣٠٢,٠٥٨,٠٦٦	٢٧٢,٥٧٣,٧٦٠
أتعاب خدمات، صافي	٢١	١٠,١٥٦,٣٠٣	١١,٥٦٦,٦٣٧
إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم		٢,٩٣١,٨٤٨	٤,٤٠٧,٢٩٢
إيرادات أخرى		٢٣٨,٤٧٢	١,٠٨٢,٠٥٤
إجمالي ربح التشغيل		٣١٥,٣٨٤,٦٨٩	٢٨٩,٦٢٩,٧٤٣
نفقات تمويلية	١٧	(١٣١,٦٩٩,٨٠١)	(١١٩,٣٣٨,٤٦٨)
مصروفات إدارية وعمومية	٢٣, ٣١	(٥٠,٦٩٢,٢٩٥)	(٤٥,٠١٩,٦٩٦)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٥, ٩	(٣٢,١٨٨,٩٦٥)	(١,٤٦١,٠٥٦)
مصروفات بيع وتسويق	٢٢	(٢٥,٠٢٣,٤٦٦)	(٢٤,١٢١,٨٨٨)
صافي الدخل للسنة		٧٥,٧٨٠,١٦٢	٩٩,٦٨٨,٦٣٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٣٢) جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالريال السعودي)

	ايضاح	٢٠١٨م	٢٠١٧م (معدلة)
صافي الدخل للسنة		٧٥,٧٨٠,١٦٢	٩٩,٦٨٨,٦٣٥
الدخل الشامل الاخر			
البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها ضمن قائمة الدخل			
مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٨	٤٠٦,٩٧٠	--
اجمالي الدخل الشامل للسنة		٧٦,١٨٧,١٣٢	٩٩,٦٨٨,٦٣٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى (٣٢) جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

	ايضاح	رأس المال	إحتياطي نظامي	إحتياطي عام	مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	أرباح مبقاة	مجموع حقوق المساهمين
الرصيد في بداية السنة – معدل		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,١٠٩,٦٢٨	٤٠,٦٠٤,٦٦٦	---	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥	١,٤٣٤,٣٩٠,٤٦٩
اثر اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد رقم ٩ كما في ٢٠١٨/١/١	٣/أ	---	---	---	---	(٣٢,٥٩٩,٢٢٠)	(٣٢,٥٩٩,٢٢٠)
الرصيد في بداية السنة – معدل		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,١٠٩,٦٢٨	٤٠,٦٠٤,٦٦٦	---	٢٧٣,٠٧٦,٩٥٥	١,٤٠١,٧٩١,٢٤٩
صافي الدخل للسنة		--	--	--	--	٧٥,٧٨٠,١٦٢	٧٥,٧٨٠,١٦٢
مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٨	--	--	--	٤٠٦,٩٧٠	--	٤٠٦,٩٧٠
اجمالي الدخل الشامل للسنة			--	--	٤٠٦,٩٧٠	٧٥,٧٨٠,١٦٢	٧٦,١٨٧,١٣٢
اعادة تصنيف الاحتياطي العام الى الارباح المبقاة	٢٠, ٣iii	--	--	(٤٠,٦٠٤,٦٦٦)	--	٤٠,٦٠٤,٦٦٦	--
التحويل للاحتياطي النظامي	٢٠	--	٧,٥٧٨,٠١٦	--	--	(٧,٥٧٨,٠١٦)	--
الزكاة وضريبة الدخل	١٦	--	--	--	--	(٣٦,٥٠٧,٨٦٧)	(٣٦,٥٠٧,٨٦٧)
الرصيد في نهاية السنة		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٦٨٧,٦٤٤	--	٤٠٦,٩٧٠	٣٤٥,٣٧٥,٩٠٠	١,٤٤١,٤٧٠,٥١٤

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

		رأس المال	إحتياطي نظامي	إحتياطي عام	مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	أرباح مبقاة	مجموع حقوق المساهمين
الرصيد في بداية السنة حسب التقرير		٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,١٠١,٧٨٦	٥٠,٦٠٧,٢٨٠	--	٤٣٤,١٤٥,٢٢٥	١,٣٤٢,٨٥٤,٢٩١
تعديل الفترة السابقة بالمعيار المحاسبي الدولي ١٩ ايضاح (١٨)	٣١	--	--	--	--	(١,٤٩٥,٩٠١)	(١,٤٩٥,٩٠١)
الرصيد في بداية السنة - معدل		٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,١٠١,٧٨٦	٥٠,٦٠٧,٢٨٠	--	٤٣٢,٦٤٩,٣٢٤	١,٣٤١,٣٥٨,٣٩٠
التحويل من الأرباح المبقاة لرأس المال		٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	--	--	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	--
اجمالي الدخل الشامل للسنة - معدل		--	--	--	--	٩٩,٦٨٨,٦٣٥	٩٩,٦٨٨,٦٣٥
التحويل للاحتياطي النظامي	٢٠	--	٣٠,٠٠٧,٨٤٢	(١٠,٠٠٢,٦١٤)	--	(٢٠,٠٠٥,٢٢٨)	--
الزكاة وضريبة الدخل	١٦	--	--		--	(٦,٦٥٦,٥٥٦)	(٦,٦٥٦,٥٥٦)
الرصيد في نهاية السنة - معدل		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,١٠٩,٦٢٨	٤٠,٦٠٤,٦٦٦	--	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥	١,٤٣٤,٣٩٠,٤٦٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(بالريال السعودي)

	ايضاح	٢٠١٨م	٢٠١٧م (معدلة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي الدخل للسنة		٧٥,٧٨٠,١٦٢	٩٩,٦٨٨,٦٣٥
التعديلات لمطابقة صافي الدخل إلى صافي النقد الناتج من أو المستخدم في الأنشطة التشغيلية:			
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	٥,٩	٣٢,١٨٨,٩٦٥	١,٤٦١,٠٥٦
إطفاء أتعاب انشاء عقود مؤجلة	١٠	٣,٧٤٦,١٧٠	٣,٩٠٨,٧٢٢
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٣	١,٠٨٨,٦٤٨	١,٤٥٢,٩٥٧
اطفاء موجودات غير ملموسة	١٢	١,٦٨٩,٦٤٨	١,٥٥٣,٩٤٤
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	١٨, ٣١	١,٦٣٨,٠٣٠	١,٥٤٣,٠٣٠
صافي الزيادة/(النقص) في الموجودات التشغيلية:			
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى ، صافي		(١٥,٢٦٠,١٢٦)	(١٦,١٧٠,٤٠٢)
التغير في أرصدة أطراف ذات علاقة		١٣٤,١١١	١٣٤,٩٨٤
دفعات مقدمة لمالكي العقارات		٥,٨٤٤,٧١٤	(٤,٨١٣,٠٠٠)
لتغير في استثمار التأجير التمويلي	٩	(٦٥,٠٣٨,٩٧٤)	(١٩٣,٣٦٢,٣٤٠)
أتعاب انشاء العقود المؤجلة	١٠	(١,١١٩,٠٩١)	(٢,٥٤٧,٦٩٣)
صافي الزيادة/(النقص) في المطلوبات التشغيلية:			
ذمم دائنة		٢٩,١٨٢,٠٨٥	١,٠٠٠,٨٨٣
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٥	٦٦٦,٠٤٠	(١,٠٧٤,٢٢٤)
دفعات تأجير مقدمة		(٣,٨٢٥,٦٨٠)	(٢,٩٣٥,٧٧٩)
النقد من العمليات التشغيلية		٦٦,٧١٤,٧٠٢	(١١٠,١٥٩,٢٢٧)
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة	١٦	(٦,٧٤٩,٥٦٢)	(٦,٤٤٢,٧١٧)
مستحقات نهاية الخدمة المدفوعة	١٨	(٣٦٨,٨٤١)	(٢٦٠,٠٨٣)
صافي النقد الناتج من أو المستخدم في الأنشطة التشغيلية		٥٩,٥٩٦,٢٩٩	(١١٦,٨٦٢,٠٢٧)
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	١٣	(٥٥٤,٨٦١)	(٨٥٢,٤٩٨)
شراء الأصول الغير ملموسة	١٢	(٦٢٢,١٢٣)	(٩٢٦,٤٧٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		١,١٧٦,٩٨٤	(١,٧٧٨,٩٧٦)
الأنشطة التمويلية			
إضافات تسهيلات تمويل تورق	١٧	٢٨٢,٤٧٨,٠٩٤	٥٢٣,٤٨٤,١١٦
سداد تسهيلات تمويل تورق	١٧	(٢٨٦,٣٤٠,٥٥٣)	(٤١٤,٤٨٦,١٩٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٣,٨٦٢,٤٥٩)	١٠٨,٩٩٧,٩٢٣
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		٥٤,٥٥٦,٨٥٦	(٩,٦٤٣,٠٨٠)
النقد وما في حكمه بداية السنة		٢٥,٠٨٦,٤٧٨	٣٤,٧٢٩,٥٥٨
النقد وما في حكمه نهاية السنة		٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٢٥,٠٨٦,٤٧٨
ايرادات تأجير تمويلي مستلمة		٢٨٦,٥٥٦,٦٠٣	٢٥٩,٢٨٦,١٦٩
نفقات التمويل المدفوعة		١٢٧,٢٧٠,٦٧١	١٢٢,٦٤٧,٥١٥
المعاملات الغير نقدية:			
الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المحولة إلى الأصول غير الملموسة والممتلكات والمعدات	١٢,١٣	٩٣٠,٠٨٤	٨٣٢,٧٣٨
الاستثمار في عقد الايجار التمويلي المنقول الى العقارات الاخرى		١,٧٥٠,٠٠٠	--

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١ - معلومات عن الشركة و الأنشطة الرئيسية

إن الشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق١ يناير ٢٠٠٨م) . كما تعمل الشركة بموجب الترخيص الصادر عن الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥-٠١ بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٠هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩م). علاوة على ذلك، يتم تنظيم الشركة من مؤسسة النقد العربي السعودي بالترخيص رقم: ١٤/أ س هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤م). عنوان الشركة كما يلي:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
ص.ب. ٢٧٠٧٢
الرياض ١١٤١٧
المملكة العربية السعودية

تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية 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 فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢ - أسس الإعداد

أ) *المعايير المحاسبية المطبقة*

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً "للمعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل"، والتي تتطلب تطبيق جميع المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ما عدا تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢) – "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢١) – "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل. وبموجب التعميم رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م وتعديلاته اللاحقة من خلال بعض التوضيحات المتعلقة بالمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل ("تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي")، تستحق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي من خلال حقوق المساهمين ضمن الأرباح المبقاة.

ب) *أسس القياس والعرض*

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات في الملكية التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى.

ج) *عملة العرض والنشاط*

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط للشركة. تم تقريب جميع المعلومات المالية لأقرب ريال سعودي.

د) *التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة*

يتطلب اعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات ومبالغ الموجودات والمطلوبات. وقد يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. تتم مراجعة الأحكام والتقديرات والافتراضات على أساس مستمر وفقاً للخبرة السابقة وعوامل أخرى تتضمن الحصول على استشارات مهنية واستثناءات من الأحداث المستقبلية المتوقعة بشكل معقول في هذه الظروف. التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها مراجعة هذه التقديرات ، اذا اثرت هذه التعديلات على تلك الفترة فقط ، ويتم الاعتراف بها في فترة التعديل والفترات المستقبلية اذا كان التعديل يؤثر على الفترة الحالية والمستقبلية معا .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (يتبع)

أهم الجوانب الرئيسية التي استخدمتها الادارة في التقديرات والافتراضات والأحكام هي كما يلي :

- مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في الاستثمارات في عقود التاجير التمويلي وكذلك مطالبات التامين المستحقة على حالات الوفاة في عقود التأجير التمويلي الغير نشطة (ايضاحات ٥ ، ١٠) .
- قياس القيمة العادلة (ايضاح ٢٦) .
- منافع نهاية الخدمة (ايضاح ١٨) .

٣ - أهم السياسات المحاسبية

ان اهم السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في اعداد هذه القوائم المالية هي كما يلي :

أولا : التغييرات في السياسيات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية تتفق مع تلك السياسات المستخدمة في اعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ فيما عدا اتباع المعايير الجديدة التالية والتعديلات الاخرى للمعايير المالية والتفسيرات الجديدة الموضحة أدناه . باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) فإن هذه التعديلات ليس لها أثر مادي على القوائم المالية في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع أن يكون الاثر غير جوهري على الفترات اللاحقة . إن الاثر والايضاحات الخاصة باتباع معيار لبتقارير المالية الدولي رقم (٩) قد تم شرحه في جزء لاحق من هذه القوائم المالية .

أ- اتباع المعايير الدولية الجديدة

اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٨ فإن الشركة اتبعت معيارين محاسبيين جديدين ، وفيما يلي توضيح أثر اتباع هذه المعايير :

١ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) - الايرادات من العقود مع العملاء

اتبعت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) " الايرادات من العقود مع العملاء " الذي يؤدي إلى تغيير في سياسة الاعتراف بالايرادات للشركة فيما يخص العقود مع العملاء . المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) صدر في شهر مايو ٢٠١٤ وتم بدء العمل به اعتبارا من الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ وما بعدها . إن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) وضع نموذج شامل موحد للمحاسبة عن الايرادات الناشئة عن العقود مع العملاء وهذا النموذج يلغي الارشادات الحالية الخاصة بالايرادات ، والتي هي موجودة حاليا خلال عدة معايير وتفسيرات ضمن معايير التقارير المالية الدولية . إن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) أنشأ نموذج قائم على خمس خطوات جديدة والتي ستنطبق على الايرادات الناتجة عن العقود مع العملاء . وعلى الرغم من أن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) يشمل ارشادات اكثر هيكيلية مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨). فإن نتائج الاعتراف بالايرادات مشابهة الى حد كبير للطريقة الحالية المتبعة في تحديد وتخصيص الايرادات خلال فترة الخدمة المقدمة للعميل لذلك فإن اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) لم يكن تأثير جوهري للشركة.

٢ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) - الادوات المالية

اتبعت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) – الادوات المالية والذي صدر في يوليو ٢٠١٤ م مع تاريخ بدء التطبيق اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٨م . إن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تمثل تغيير جوهري وكبير مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) – الدوات المالية : الاعتراف والقياس . إن المعيار الجديد جاء بتغيرات أساسية للمحاسبة عن الاصول المالية وكذلك الالتزامات المالية الى حدود معينة .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) - الادوات المالية (يتبع)

إن التغييرات الاساسية للسياسات المحاسبية للشركة نتيجة لاتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تتلخص بالاتي :

تصنيف الاصول والالتزامات المالية

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) يتضمن ثلاث تصنيفات اساسية لقياس الاصول المالية : الاصول المالية التي تقاس بالكلفة المطفأة, والأصول المالية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر, و الأصول المالية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. هذا التصنيف بشكل عام قائم على, باستثناء أدوات الملكية والمشتقات, على نموذج العمل الذي يتم من خلاله إدارة الاصول المالية والتدفقات المالية التعاقدية الناتجة منها. إن العناصر الاساسية للتصنيف حسب المعيار المحاسبي الدولي الحالي رقم (٣٩) هي: الأصول المحتفظ بها حتى الاستحقاق، القروض والذمم المدنية والاصول المتاحة للبيع.

إن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) استبقى وبشكل كبير على المتطلبات الحالية في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) لتصنيف الالتزامات المالية. ومع ذلك وبالرغم من أنه في ظل المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) جميع التغيرات في القيمة العادلة للالتزامات المالية والمحددة تحت خيار القيمة العادلة قد تم الاعتراف بها في الارباح والخسائر، فإنه وبحسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) فإن هذه التغييرات في القيمة العادلة تظهر كما يلي :

- قيمة التغيرات في القيمة العادلة والتي تعود الى التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالالتزامات تظهر ضمن بنود قائمة الدخل الشامل الاخرى وبدون اعادة تصنيف لاحق للارباح والخسائر: و
- القيمة المتبقية من التغييرات في القيمة العادلة تظهر في الارباح والخسائر.

لتوضيح كيف تقوم الشركة بتصنيف الاصول المالية حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) انظر القسم الخاص بذلك أدناه ضمن أهم السياسات المحاسبية.
إن متطلبات القياس والتصنيف حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لا تنطبق على الشركة وذلك نظرا الى أن التاجير التمويلي يتبع متطلبات التصنيف الخاصة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) – عقود التأجير. ومع ذلك فإن الذمم المدينة لعقود التأجير (الاستثمارات في عقود التاجير التمويلي) المعترف بها من قبل الشركة تخضع لمتطلبات الاستبعاد وانخفاض قيمة الاصول حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

الانخفاض في الاصول المالية

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) استبدل نموذج " الخسائرالفعلية " في المعيار المحاسبي رقم (٣٩) واستخدم نموذج "خسائر الائتمان المتوقعة".
يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) من الشركة ان تسجل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع القروض والاصول المالية المدينة الاخرى والتي لم يتم الاحتفاظ بها بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر بالاضافة إلى التزامات القروض وعقود الضمان المالي (إن وجدت) .

إن المخصص يحتسب بناءاً على خسائر الائتمان المتوقعة والمرتبطة باحتمال التعثر خلال الاثني عشر شهراً القادمة إلا اذا كان هناك زيادة جوهرية في الخسائر الائتمانية من تاريخ انشاء الاصل. اذا حقق الاصل المالي مفهوم "الانخفاض الائتماني للاصول التي تم شراؤها أو انشاؤها" فإن المخصص يحتسب بناءاً على التغير في الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاصل .
حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) فإن خسائر الائتمان يتم الاعتراف بها بشكل مبكر مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) ويشرح كيف تطبق الشركة متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) – انظر القسم الخاص بذلك ضمن السياسات المحاسبية الموجودة أدناه .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) (مراجعة)

لعكس الاختلافات بين المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) فإن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) الافصاح حول الادوات المالية قد تم اتباعه من قبل الشركة سويا مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨.

إن التغييرات تشمل ايضاحات خاصة بمرحلة الانتقال كما يظهر في الايضاح رقم (٣). كذلك المعلومات التفصيلية الكمية والنوعية حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة مثل الافتراضات والمدخلات المستخدمة مذكورة ضمن ايضاح رقم (٣).

التسويات الخاصة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة من الارصدة الافتتاحية الى الاقفال تظهر في الايضاحات (٣, ٢٥).

التحول

إن التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تم تطبيقه بأثر رجعي فيما عدا ما هو موضح أدناه :

- عدم تعديل الفترات المقارنة. الفرق في القيم الدفترية للأصول المالية والالتزامات المالية الناتجة عن اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تم الاعتراف بها في الارباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٨ م .
- وبناءا عليه، فإن المعلومات الظاهرة في ٢٠١٧ لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) وبذلك فهي غير قابلة للمقارنة مع المعلومات المقدمة في ٢٠١٨ م تحت المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) .
- التقيمات التالية تم عملها على أساس الحقائق والظروف الموجودة في تاريخ التطبيق الابتدائي:

  - تحديد نموذج العمل الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالاصول المالية .
  - تحديد والغاء الأصول والالتزامات المالية المحددة سابقا والتي تم قياسها بالقيمة الحالية من خلال الأرباح والخسائر.
  - تحديد استثمارات معينة في أدوات الملكية و التي لم يتم الاحتفاظ بها للتداول والتي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
  - بالنسبة للالتزامات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر (إن وجدت) فإن تحديد مدى اظهار الاثار المترتبة على التغيرات في مخاطر ائتمان الالتزامات المالية في الدخل الشامل الآخر الاخر سينشأ أو يزيد عدم التطابق المحاسبي في الأرباح والخسائر .

إنه من المفترض أن مخاطر الائتمان لم ترتفع بشكل كبير بالنسبة للأوراق المالية المدنية والتي تحمل مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ بداية التطبيق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أ. الاصول المالية والالتزامات المالية

١. تصنف الاصول المالية والالتزامات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي لالمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)

إن الجدول أدناه يظهر أنواع القياس الاصلية حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) وأنواع القياس الجديدة حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لأصول والتزامات الشركة المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨.

	التصنيف الاساسي حسب المعيار ٣٩	التصنيف المعدل حسب المعيار ٩	القيمة الدفترية الاساسية حسب معيار ٣٩	القيمة الدفترية المعدلة حسب المعيار ٩
الاصول المالية				
النقد وما في حكمه	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	٢٥,٠٨٦,٤٧٨	٢٥,٠٨٦,٤٧٨
المستحقات من اطراف ذات علاقة	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	١,٠٣١,٣٥٨	١,٠٣١,٣٥٨
الاستثمارات	المتاحة للبيع	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الاستثمار في عقود الايجار ة التمويلي ، بالصافي	الايجار التمويلي	----	٤,١٨١,٧٣٢,٢٦٨	٤,١٥٨,٢٢٥,٣٨٨
مطالبات التامين المستحقة لحالات الوفاة في عقود التاجير التمويلي ، بالصافي	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	٢٠,٢٤٤,١٠٥	١١,١٥١,٧٦٥
مجموع الاصول المالية			**٤,٢٢٨,٩٨٧,٠٥٩**	**٤,١٩٦,٣٨٧,٨٣٩**
الالتزامات المالية				
الذمم الدائنة	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	١,٧٥٥,٨١٦	١,٧٥٥,٨١٦
المصاريف المستحقة	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٥,٨٤١,٤٢٩	٥,٨٤١,٤٢٩
التسهيلات في تمويل التورق	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٢,٨٢٨,١٠٠,٦٢٠	٢,٨٢٨,١٠٠,٦٢٠
مجموع الالتزامات المالية			**٢,٨٣٥,٦٩٧,٨٦٥**	**٢,٨٣٥,٦٩٧,٨٦٥**

* الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي تتبع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) الايجار التمويلي . القيمة الدفترية الجديدة تشمل اثر اعادة القياس الناتجة عن اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢. تسوية القيمة الدفترية حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) الى القيمة الحالية حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عند التطبيق المبدئي لالمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

الجدول ادناه يوضح تسوية القيمة الدفترية من المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) عند التحول لأول مرة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨ م .

الاصول المالية	المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	اعادة التصنيف	اعادة القياس	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) القيمة الحالية كما في ١ يناير ٢٠١٨
الاستثمارات في عقود التاجير - بالصافي	٤,١٨١,٧٣٢,٢٦٨	--	(٢٣,٥٠٦,٨٨٠)	٤,١٥٨,٢٢٥,٣٨٨
مطالبات التامين المستحقة على حالات الوفاة من عقود التاجيرالتمويلي الغير نشطة	٢٠,٢٤٤,١٠٥	--	(٩,٠٩٢,٣٤٠)	١١,١٥١,٧٦٥
اجمالي الاصول المالية	**٤,٢٠١,٩٧٦,٣٧٣**	**--**	**(٣٢,٥٩٩,٢٢٠)**	**٤,١٦٩,٣٧٧,١٥٣**

فيما عدى الاصول والالتزامات المالية اعلاه فإنه لا يوجد اعادة تصنيف أو اعادة قياس عند اتباع المعيار رقم (٩) كما في ١ يناير ٢٠١٨ م .

٣. أثر اتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) على الارباح المبقاه والاحتياطيات الاخرى :

	الارباح المبقاة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، المعدلة	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥
أثر اتباع ا لمعيار الدولي الجديد رقم (٩) كما في ١ يناير ٢٠١٨ – اعادة قياس الاصول المالية	(٣٢,٥٩٩,٢٢٠)
الرصيد كما في (١ يناير ٢٠١٨)	**٢٧٣,٠٧٦,٩٥٥**

٤. الجدول التالي يمثل التسوية بين مبلغ مخصص الانخفاض والمسجل حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الى مبلغ مخصص الانخفاض حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

- رصيد مخصص الانخفاض في الاصول المالية نهايةالفترة السابقة حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) ومخصص التزامات القروض وعقود الضمان المالية حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) ، الاصول والالتزامات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، الى :
- رصيد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بداية الفترة والذي تم تحديده تماشيا مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) كما في ١ يناير ٢٠١٨

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩)	اعادة التصنيف	إعادة القياس	١ يناير ٢٠١٨ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)
مخصص الانخفاض للاستثمارات في عقود التأجير التمويلي	١٢,٢٠٣,٧٧٠	--	٢٣,٥٠٦,٨٨٠	٣٥,٧١٠,٦٥٠
مخصص الانخفاض في مطالبات التامين المستحقة لحالات الوفاة في عقود التأجير التمويلي	٢,١٠٨,٩٧٥	--	٩,٠٩٢,٣٤٠	١١,٢٠١,٣١٥
المجموع	**١٤,٣١٢,٧٤٥**	**--**	**٣٢,٥٩٩,٢٢٠**	**٤٦,٩١١,٩٦٥**

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٥. **الجدول التالي يوضح القيمة الدفترية للاصول المالية والالتزامات المالية في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م**

	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	التكلفة المطفأة	اجمالي القيمة الدفترية
الاصول المالية			
النقد وما في حكمه	--	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٧٩,٦٤٣,٣٣٤
المبالغ المستحقة من اطراف ذات العلاقة	--	٨٩٧,٢٤٧	٨٩٧,٢٤٧
الاستثمارات	٨٩٢,٨٥٠	--	٨٩٢,٨٥٠
صافي الاستثمارات في عقود التاجير التمويلي	--	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩
مطالبات التامين المستحقة في حالات الوفاة من عقود التاجير التمويلي غير النشطة	---	١٢,٩٧٠,٠٤٤	١٢,٩٧٠,٠٤٤
اجمالي الاصول	**٨٩٢,٨٥٠**	**٤,٢٨٣,٨٣٥,٩٧٤**	**٤,٢٨٤,٧٢٨,٨٢٤**
الالتزامات المالية			
الذمم الدائنة	--	٣٠,٩٣٧,٩٠١	٣٠,٩٣٧,٩٠١
المصاريف المستحقة	--	٦,٥٠٧,٤٦٩	٦,٥٠٧,٤٦٩
تسهيلات تمويل التورق	--	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١
اجمالي الالتزامات	**--**	**٢,٨٦١,٦٨٣,٥٣١**	**٢,٨٦١,٦٨٣,٥٣١**

ب – السياسات المطبقة اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٨

السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية تتفق مع تلك المستخدمة في اعداد القوائم المالية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م فيما عدا السياسات الموضحة أدناه .

بناءاً على اتباع سياسات جديدة كما هو موضح في الايضاح رقم (٣ – أ) ، فإن السياسات المحاسبية التالية قابلة للتطبيق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م .والتي تحل مكان وتعدل أو تضيف للسياسات المحاسبية النظيرة لها والمحددة في القوائم المالية السنوية المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م .

إن متطلبات القياس والتصنيف حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لا تنطبق على الشركة وذلك نظرا الى أن التاجير التمويلي يتبع متطلبات التصنيف الخاصة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) – عقود التأجير. ومع ذلك فإن الذمم المدينة لعقود التأجير (الاستثمارات في عقود التاجير التمويلي) المعترف بها من قبل الشركة تخضع لمتطلبات الاستبعاد وانخفاض قيمة الاصول حسب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

١) تصنيف الاصول المالية

كاعتراف اولي ، تصنف الاصول المالية كما تم قياسها : بالتكلفة المطفأة ، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر او القيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

- **الاصول المالية بالتكلفة المطفأة**

الاصول المالية تقاس بتكلفة الاطفاء اذا حققت الشرطين التاليين ولم تحدد بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر:
- اذا كانت الاصول محتفظ بها ضمن نموذج العمل الذي يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. و
- وان الشروط التعاقدية للأصول المالية تعطي زيادة في ايام محددة للتدفقات المالية والتي تمثل المدفوعات فقط الجزء من الاصل والارباح المبنية على أساس على القيمة الأصلية المتبقية.

- **الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

ادوات حقوق الملكية : في الاعتراف الاولي للاستثمارات في حقوق الملكية والتي لا يتم الاحتفاظ بها للتداول، فإن الشركة قد تختار بشكل نهائي ان تظهر التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الاخر ، هذا الاختيار تم على اساس كل استثمار على حدة .

تقييم نموذج العمل

تقوم الشركة بعمل تقييم لأهداف نموذج العمل والذي تم فيه الاحتفاظ بالاصل على مستوى المحفظة والذي يعكس بشكل افضل طريقة ادارة الاعمال والمعلومات المقدمة الى الادارة . وتشمل هذه المعلومات :

- الاهداف والسياسات المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات على ارض الواقع وبشكل محدد ، سواء كانت استراتيجية الادارة أن تركز على اكتساب ايرادات الفوائد التعاقدية ، المحافظة على نسبة فائدة معينة للمحفظة ، مطابقة المدة الزمنية للاصول المالية بالمد الزمنية للالتزامات والتي قامت بتمويل هذه الاصول او تحقق التدفقات النقدية من خلال بيع الاصول.
- كيف يتم تقييم اداء المحفظة وابلاغ ادارة الشركة بذلك .
- المخاطر التي تؤثر على نموذج العمل (والاصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج العمل) وكيف يتم ادارة تلك المخاطر.
- كيف يتم مكافأة مدراء العمل، مثلا : هل يتم مكافأتهم بناءا على القيمة العادلة للاصول التي يتم ادارتها أو على اساس التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة. وكذلك
- تكرار وحجم ووقت المبيعات في الفترات السابقة، الاسباب وراء مثل هذه المبيعات وتوقعاتها حول انشطة البيع المستقبلية، ومع ذلك فإن المعلومات حول انشطة المبيعات لا تؤخذ بشكل منفصل ولكن كجزء من التقييم الكلي حول كيف تم تحقيق هدف الشركة المحدد لادارة الاصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية منها.

إن تقييم نموذج العمل يتم على أساس سيناريوهات متوقعة معقولة دون الاخذ بالاعتبار افضل او أسوأ السيناريوهات .واذا تحققت التدفقات النقدية بعد الاعتراف الاولي بطريقة تختلف عن توقعات الشركة الاصلية ، فإن الشركة لا تغير تصنيف المتبقي من الاصول المالية المحتفظ بها في ذلك النموذج ولكنها تستخدم مثل هذه المعلومة عند تقييم اصول مالية منشأة أو مشتراة حديثا في المستقبل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

التقييم فيما اذا كانت التدفقات النقدية هي فقط دفعات فائدة وأصل

لاغراض هذا التقييم ، " الاصل " هو القيمة العادلة للاصل المالي عند الاثبات الاولي ، و" الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقد ، مخاطر الائتمان ، ومخاطر القراض الاساسية الاخرى المرتبطة بالقيمة الاساسية المتبقية خلال فترة محددة وتكاليف الاقراض الاساسية الاخرى (مثال : مخاطر السيولة وتكاليف الادارة) وكذلك هامش الربح .

لتقييم فيما اذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط تمثل الدفعات المؤلفة من الاصل والفائدة فإن الشركة تأخذ بعين الاعتبار الشروط التعاقدية لادارة الدين . وهذا يشمل تقييم فيما اذا كان الاصل المالي يحتوي شرطا تعاقديا يمكن ان يغير وقت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية . لعمل التقيم فإن الشركة تأخذ بعين الاعتبار التالي :

- الاهداف المحتملة والتي يمكن أن تغير قيمة أو وقت التدفقات النقدية .
- الخصائص المرافقة .
- المبالغ المقدمة وتمديد الفترات .
- الشروط التي تحد من امكانية الشركة للمطالبة بالتدفقات النقدية من أصل معين (كالتسويات دون حق الطعن).
- الخصائص التي تعدل المقابل من القيمة الزمنية للنقود (مثال : اعادة تععين سعر الفائدة بشكل دوري) .

٢) تصنيف الالتزامات المالية

(السياسات القابلة للتطبيق قبل ١ يناير ٢٠١٨)

قبل ١ يناير ٢٠١٨، جميع الالتزامات المالية كانت تسجل سابقا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف العملية.

لاحقا ، فإن الالتزامات المالية قد تم الاعتراف بها بالكلفة المطفأة إلا اذا كانت تتطلب القياس بالقيمة العادلة خلال الارباح والخسائر ، أو أن الشركة اختارت قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر .

(السياسات القابلة للتطبيق بعد ١ يناير ٢٠١٨)

تصنف الشركة التزاماتها المالية كما تم قياسها بالكلفة المطفأة . الكلفة المطفأة تحتسب من خلال الاخذ بعين الاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار الاموال, والتكاليف التي تشكل جزء أساسي من معدل العائد السنوي.

٣) الاستبعاد

أ- الاصول المالية

تستبعد الشركة الاصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الاصل المالي او عندما تنتقل الحقوق لاستلام التدفقات النقدية التعاقدية ضمن عملية يتم فيها وبشكل كبيرتحويل جميع المخاطر والمنافع من الاصل المالي المملوك او تلك التي تقوم فيها الشركة اما بنقل او الابقاء وبشكل كبير على جميع المخاطر والمنافع من امتلاك الاصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الاصل المالي .

باستبعاد الاصل المالي فإن الفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية المخصصة لتلك الحصة المستبعدة من الاصل) و مجموع التالي:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أ) المقابل المستلم (والذي يشمل أي أصل جديد تم الحصول عليه ناقصا أي التزام جديد مفترض) وكذلك :

ب) أية خسائر أو مكاسب تراكمية والتي تم الاعتراف بها سابقا ضمن الدخل الشامل الاخر تسجل في الارباح والخسائر .

في العمليات التي سواءا تحتفظ بها الشركة أو تحول بشكل كبير جميع المخاطر والمنافع من امتلاك الاصل المالي وتحتفظ بالسيطرة على الاصل ، تستمر الشركة بتسجيل الاصل على اساس استمرار تدخلها بالاصل ، ويحدد على اساس مدى تعريضها للتغيرات في قيمة الاصل المحول.

ب- الالتزامات المالية

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما تنتهي أو تلتغي الالتزامات التعاقدية .

٤) تعديل الاصول المالية والالتزامات المالية

١ - الاصول المالية

اذا تم تعديل شروط الاصل المالي فإن الشركة تقيم فيما اذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل كبير . اذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الاصل المالي الاصلي تعتبر منتهية . في هذه الحالة فإن الاصل المالي الاصلي يتم استبعاده ويمثل الفرق خسائر أومكاسب استبعاد ويسجل الاصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

اذا كانت التدفقات النقدية للاصل المعدل و المحملة بالتكلفة المطفأة ليست مختلفة بشكل كبير ففي هذه الحالة فإن التعديل لا يؤدي الى استبعاد الاصل المالي . في هذه الحالة فإن الشركة تعيد احتساب اجمالي القيمة الدفترية للاصل المالي وتسجل القيمة الناتجة من تعديل القيمة الدفترية الاجمالية كخسائر او مكاسب تعديل في الارباح والخسائر . اذا كان هذا التعديل نتيجة صعوبات مالية للمقترض فإن المكاسب او الخسائر تظهر مع خسائر الانخفاض وفي حالات اخرى تظهر كدخل عوائد .

٢ – الالتزامات المالية

تستبعد الشركة الالتزامات المالية عندما تعدل شروطها وتكون التدفقات النقدية من الالتزامات المعدلة مختلفة بشكل كبير, في هذه الحالة فإن التزامات مالية جديدة بناءا على الشروط المعدلة يتم تسجيلها بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المطفأ والالتزام المالي الجديد بالشروط المعدلة يتم الاعتراف به وتسجيله في الأرباح والخسائر.

٣ – الانخفاض في القيمة

تسجل الشركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأدوات المالية التالية:

- ***الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي***
- ***مطالبات التأمين المستحقة لحالات الوفاة في عقود التأجير التمويلي الغير نشطة***

لم تسجل الشركة خسائر انخفاض في قيمة استثمارات الملكية.

تقيس لشركة مخصص الخسائر بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة طوال عمر الأصل فيما عدا الأدوات المالية الأخرى والتي لم ترتفع فيها مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي.

تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهر جزءا من خسائر الائتمان المتوقعة والتي تنتج عن أحداث التعثر في السداد في الأدوات المالية والتي تكون محتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

قياس خسائر الإئتمان المتوقعة

خسائر الإئتمان المتوقعة تمثل التقدير المرجح لخسائر الائتمان حيث يتم قياسها على النحو التالي:

- الأصول المالية التي لم تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: كالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها) . و
- الأصول المالية التي انخفضت قيمتها في تاريخ التقرير: كالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

إعادة هيكلة الأصول المالية

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الأصل المالي أو تعديله أو أن يتم استبدال الأصل المالي الحالي بآخر جديد بسبب الصعوبات المالية للمقترض، يتم إجراء تقييم لمعرفة ما إذا كان ينبغي استبعاد الأصل المالي, ويتم قياس خسائر الإئتمان المتوقعة على النحو التالي:

- إذا لم تؤد عملية إعادة الهيكلة المتوقعة إلى إلغاء الاعتراف بالأصل الموجود ، فسيتم تضمين التدفقات النقدية المتوقعة الناشئة عن الأصل المالي المعدل في حساب أوجه القصور النقدية في الأصل الموجود ؛ و
- إذا كانت إعادة الهيكلة المتوقعة ستؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصل الموجود ، فسيتم التعامل مع القيمة العادلة المتوقعة للأصل الجديد على أنها التدفقات النقدية النهائية من الأصل المالي الحالي في وقت استبعادها. يتم إدراج هذا المبلغ في حساب النقص النقدي في الأصول المالية الحالية المخصومة من التاريخ المتوقع لإلغاء الاعتراف إلى تاريخ الإبلاغ باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي الحالي.

الأصول المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية

في تاريخ كل تقرير ، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. الأصل المالي يعتبر "منخفض ائتمانيا" ، عندما يحدث حدث واحد أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. وتشمل الأدلة التي تشير إلى انخفاض قيمة الأصل المالي ، البيانات الملحوظة التالية:

- صعوبة مالية كبيرة للمقترض أو المصدر ؛
- خرق العقد مثل التقصير أو أحداث تأخر سداد سابقة ؛
- إعادة هيكلة التعرض بشروط لا تراها الشركة خلاف ذلك ؛
- إذا أصبح من المحتمل أن يدخل المقترض في حالة إفلاس أو ترتيبات مالية أخرى ؛ و
- أو اختفاء السوق النشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

عادة ما يعتبر عقد الإيجار الذي أعيد التفاوض بشأنه بسبب تدهور حالة المقترض ضعيفًا الائتمانيًا ما لم يكن هناك دليل على أن خطر عدم استلام التدفقات النقدية التعاقدية قد انخفض بدرجة كبيرة ولا توجد مؤشرات أخرى على انخفاض القيمة.

عرض مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في قائمة المركز المالي بالنسبة للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة: كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للأصول.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الشطب

يتم شطب الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي ومطالبات التأمين المدينة المستحقة لحالات الوفاة في عقود التأجير الغير نشطة (سواء جزئيًا أو كليًا) عندما لا يكون هناك أي احتمال واقعي للاسترداد. ومع ذلك ، فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل خاضعة لأنشطة التنفيذ اتباعا لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة. إذا كان المبلغ المطلوب شطبه أكبر من بدل الخسارة المتراكم، فيتم التعامل مع الفرق أولاً كإضافة إلى المخصص الذي يتم تطبيقه بعد ذلك على القيمة الدفترية الإجمالية. تقيد أي مبالغ مستردة لاحقة إلى مصروف الانخفاض الخاص بخسائر الائتمان.

٣ – الاعتراف بالايراد / المصروف

الايرادات والمصاريف

يتم الاعتراف بالإيرادات من الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ونفقات التمويل في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الربح الفعلي. "معدل الربح الفعلي" هو المعدل الذي يقوم تماما بخصم المدفوعات النقدية المستقبلية أو الإيصالات خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى التكلفة المطفأة للأداة المالية.

عند حساب معدل الربح الفعلي للأدوات المالية بخلاف الأصول التي انخفضت قيمتها الائتمانية ، تقدر الشركة التدفقات النقدية المستقبلية مع مراعاة جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية ، ولكن ليس خسائر الائتمان المتوقعة. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية ، يتم احتساب "معدل الربح الفعلي المعدل بواسطة الائتمان" باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك خسائر الائتمان المتوقعة.

يشمل حساب معدل الربح الفعلي تكاليف العملية والرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. تشمل تكاليف العمليات التكاليف الإضافية التي تُعزى مباشرة إلى اقتناء أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي.

قياس التكلفة المطفأة والدخل

"التكلفة المطفأة" للأصل المالي أو الالتزام المالي هي المبلغ الذي يتم عنده قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبدئي مطروحًا منه التسديدات من القيمة الأصلية زائد أو ناقص الاطفاء التراكمي باستخدام طريقة الربح الفعلي لأي فرق بين ذلك المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق ، وبالنسبة لأصول مالية تم تعديلها لأي مخصص خسائر ائتمان متوقعة.

القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي هي التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل التعديل لأي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة.

عند حساب الربح ، يتم تطبيق معدل الربح الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا يكون الأصل منخفض القيمة) أو على التكلفة المطفأة للالتزام.

ومع ذلك ، بالنسبة للأصول المالية التي أصبحت منخفضة القيمة الائتمانية بعد الاعتراف المبدئي ، يتم احتساب الربح عن طريق تطبيق معدل الربح الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا لم يعد الأصل منخفض القيمة الائتمانية ، فسيعود حساب الربح إلى الأساس الإجمالي.

بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية عند الاعتراف المبدئي ، يتم احتساب الربح من خلال تطبيق معدل الربح الفعلي المعدل بواسطة الائتمان على التكلفة المطفأة للأصل. لا يعود حساب الربح إلى الاساس الإجمالي ، حتى إذا تحسنت مخاطر الائتمان للأصل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

ج- السياسات المطبقة قبل اعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تابع)

١. الاستثمارات

يتم إثبات جميع الأوراق المالية الاستثمارية مبدئيًا بالقيمة العادلة ، بالإضافة إلى الاستثمارات غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وتكلفة العملية المباشرة الإضافية ويتم احتسابها لاحقًا وفقًا لتصنيفها على أنها محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق ، أوبالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل ("FVIS") ، أو أنها متاحة للبيع ("AFS") أو غيرها من الاستثمارات المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة. يتم إطفاء الأقساط ويتم تجميع الخصومات باستخدام أساس العائد الفعلي وتؤخذ إلى دخل العمولات الخاصة.

بعد الاعتراف المبدئي ، يُسمح بالتحويلات اللاحقة بين مختلف فئات الاستثمارات فقط في حالة استيفاء شروط معينة. يتم تحديد المبالغ في تقارير نهاية الفترة اللاحقة لكل فئة من فئات الاستثمار على أساس ما هو مبين في الفقرات التالية.

الاستثمارات المتاحة للبيع

الاستثمارات المتاحة للبيع هي تلك الأسهم غير المشتقة وسندات الدين التي لم يتم تصنيفها على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو أنها القروض والمدينين ولا يتم تحديدها على أنها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي يتم الاحتفاظ بها لفترة غير محددة من الزمن ، والتي يمكن بيعها استجابة لاحتياجات السيولة أو التغيرات في أسعار العمولات الخاصة أو أسعار الصرف أو أسعار الأسهم. الأرباح أو الخسائر غير المحققة من إعادة تقييم هذه الاستثمارات يتم قيدها أو تحميلها على الدخل الشامل الآخر. أي انخفاض كبير أو طويل الامد في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع يتم تحميله على الربح أو الخسارة.

عند بيع الاستثمار ، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة.

٢. الانخفاض في قيمة الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي

تقوم الشركة بمراجعة الذمم المدينة من عقود التأجير التمويلي على أساس شهري لتقييم ما إذا كان ينبغي تسجيل مخصص محدد للانخفاض في بيان الدخل الشامل. على وجه الخصوص ، هناك حاجة إلى تقدير كبير من قبل الإدارة في تقدير حجم وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند هذه التقديرات بالضرورة إلى افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متفاوتة من الحكم وعدم التاكد، وقد تختلف النتائج الفعلية مما يؤدي إلى تغييرات مستقبلية على هذه المخصصات. يمثل مخصص الخسائر تكلفة انخفاض القيمة المتعلقة بصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي. تقوم الإدارة بتقدير المخصص باستخدام معدلات الاسترداد المحددة بناءً على عمر عقد الإيجار التمويلي المستحق وأحدث تقييم للممتلكات المضمونة والخسائر التاريخية.

٣. الغاء الاعتراف

الغاء الاعتراف بالاصول المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو ، عندما ينطبق ذلك، جزء من الأصل المالي أو جزء من شركة لها أصول مالية مماثلة) عند انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو نقل الشركة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية تمرير ؛ وإما (أ) قامت الشركة بنقل جميع مخاطر ومزايا الأصل إلى حد كبير ، أو (ب) لم تقم الشركة بنقل أو احتفظت إلى حد كبير بجميع مخاطر ومزايا الأصل ، ولكنها نقلت السيطرة على الأصل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

ج - السياسات المطبقة قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تابع)

عندما تقوم الشركة بنقل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من أصل أو دخلت في اتفاقية تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر وامتيازات الملكية وإلى أي مدى. عندما لا تقم بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الاصول ، ولا نقل السيطرة على الأصل ، يتم إثبات الأصل بناءا على مدى استمرار تدخل ومشاركة الشركة في الأصل. في هذه الحالة ، تعترف الشركة أيضًا بالتزام مرتبط. يتم قياس الاصول المحولة والالتزامات المرتبطة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة. يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الاصول المنقولة بالحد الأدنى من القيمة الدفترية الأصلية للاصول وأقصى مبلغ للمقابل الذي يمكن أن يطلب من الشركة إعادة سداده.

إلغاء الاعتراف بالخصوم المالية:

لا يمكن استبعاد الالتزام المالي (أو جزء من الالتزامات المالية) إلا عند إطفاءه ، أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند عدم الاعتراف بالأصل المالي أو الاتزام المالي ، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم (المدينون) أو المدفوع (الدائنون) في قائمة الدخل الشامل.

د - النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك المحلية ذات التصنيف الائتماني الجيد.

هـ- الاستثمار في عقود التاجير التمويلي

تمثل الاستثمارات في التأجير التمويلي صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي والتي تستحق من العملاء على حساب التأجير التمويلي. الإجارة هي ترتيب تعمل فيه 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. تصنف عقود التأجير التي تقوم فيها الشركة بشكل جوهري بتحويل جميع المخاطر والمكافآت العائدة لملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية العقد كعقود تأجير تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معيار المحاسبة الدولي ١٧ – عقود الإيجار). يتم تسجيل الاستثمارات طويلة الأجل في عقود التأجير التمويلي عند بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أوالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل.

كافة العقارات المؤجرة بإسم الشركة السعودية لتمويل المساكن باستثناء تلك التي تم نقل ملكيتها للبنك العربي الوطني (شريك) وفقاً لشروط اتفاقيات التسهيلات لتسهيلات التمويل تورق (راجع إيضاح رقم ١٧) وتلك التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة للتقسيط (شريك) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ. إن العقد المبرم مع العميل يمثل عقد إجارة مع وعد غير قابل للنقض بنقل الملكية، حيث سيتم تحويل الملكية القانونية للأصل إلى المستأجر بمجرد تسوية كافة أقساط إجارة. وفقاً للشروط المنصوص عليها في معيار المحاسبة الدولي ١٧، إن هذه العقود ينطبق عليها تعريف التأجير التمويلي، حتى ولو لم يتم نقل الملكية القانونية لهذه الممتلكات المحددة كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

هـ- الاستثمار في التأجير التمويلي (يتبع)

يشمل إجمالي الاستثمارات في التأجير التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستقبلية على عقود الإيجار التمويلي (مستحقات الإيجار) ، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين مستحقات الإيجار وتكلفة ألاصل المستأجر كإيرادات تمويلية للتأجير غير المكتسب ولأغراض الافصاح ، يتم خصمها من إجمالي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي.

الإعتراف

بداية التأجير هو تاريخ إتفاقية التأجير وتاريخ تعهد الأطراف بالأحكام الأساسية لعقد التأجير أيهما أسبق. في بداية عقد التأجير يتم تحديد المبالغ التي يتم الإعتراف بها عند بدء فترة عقد التأجير.

يعتبر تاريخ بدء التأجير هو التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حقة في استخدام الأصل المؤجر. هو تاريخ الإثبات الأولي لعقد التأجير. يتم الاعتراف بدخل عقد التأجير على مدى فترة عقد التأجير باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

و - اتعاب الخدمات

رسوم الخدمة تتعلق بالمبالغ المستحقة للشركة والناشئة عن بيع جزء من الاستثمارات في محفظة التأجير التمويلي إلى البنك العربي الوطني في عام ٢٠١٤. هذه المبالغ يمكن استردادها من قبل الشركة بينما تكون عقود التأجير التمويلي مستحقة ويتم الإعتراف بها (بأسعار محددة مسبقا لكل اتفاقية) كما لو أن الأرصدة القائمة للعقود يتم تسويتها قبل المستأجرين (صافي أي مصاريف ذات صلة) على أساس شهري.

ز -إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

يتم تحميل إيرادات طلبات التمويل والتقييم عندما يقدم العميل طلب التمويل للتقييم ولتحديد ما إذا كان مؤهلاً لعقد للتمويل. وتعتبر أتعاب التقييم غير قابلة للاسترداد بينما يمكن استرداد رسوم طلب التمويل وبناءا على نجاح التقييم. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما اكتمال المعاملة أو تقديم الخدمة.

يتم الاعتراف بمصاريف ذات الصلة والعمولة كمصروفات عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

ح - مكافأة نهاية الخدمة

تقوم الشركة بعمل خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي. يتم قيد هذا الاتزام بناءً على الوحدة المتوقعة. يتم تقدير إلتزام مكافأة نهاية الخدمة باستخدام متوسط خدمة الموظفين والعمر التعاقدي للتقاعد ومتوسط الزيادات السابقة في الراتب. يتم خصم الإلتزام باستخدام معدلات السندات الحكومية الملائمة تماشياً مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.

يبين التعديل وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ "منافع الموظف" أن عمق السوق للسندات الحكومية ذات الجودة العالية يتم تقييمها بناءً على عملة الصرف التي فيها يحدد الالتزام بدلا من الدولة يتم فيها الالتزام. وفي ظل غياب السوق العميق لمعدلات السندات الحكومية ذات الجودة العالية بتلك العملة فيجب استخدام معدلات السندات الحكومية. راجع الإيضاح رقم ١٨ لتفاصيل الافتراضات والتقديرات.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

ط -الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاكات المتراكم. يتم قيد مصروفات الإصلاح والصيانة بينما يتم رسملة نفقات التحسينات. ويتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات باستخدام طريقة القسط الثابت. ويتم إطفاء التحسينات على العقارات المستأجرة على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة أو المتبقي من مدة عقد الإيجار أيهما أقل.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية لهذه الموجودات هي :

	النسبة
تحسينات عقارات مستأجرة	٪١٠
سيارات	٪٢٥
اثاث ومفروشات وأدوات مكتبية	٪١٠-٪٢٥
حاسب آلي	٪٢٥-٪٣٣,٣

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 متاحةً للاستخدام. يتم تحميل الأرباح/ الخسائر عند استبعاد الموجودات الثابتة، إن وجدت، في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي نشأت فيها. يتم قيد الموجودات التي له عمر إنتاجي غير محدد بتكلفة الاستحواذ ناقصاً خسائر الإنخفاض المتراكم، إن وجدت. يتم مراجعة القيمة المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية ويتم تعديلها، حسبما هو ملائم في كل تاريخ قائمة مركز مالي.

ي - الموجودات العقارية الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال على موجودات عقارية محددة أو تحتفظ بها لتسوية الاستثمارات في التمويل التأجيري المستحقة. وتعتبر هذه العقارات موجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق للاستثمارات في التأجير التمويلي أوالقيمة العادلة الحالية للعقارات ذات الصلة أيهما أقل بعد خصم أي تكاليف بيع إن كانت مادية. لا يتم تحميل أي استهلاك على مثل هذه الموجودات العقارية.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل أي انخفاض للقيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع في قائمة الدخل. يتم الاعتراف بأرباح إعادة تقييم اللاحقة في القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف بيع تلك الموجودات بالقدر الذي لا تتجاوز فيه التخفيض المتراكم ويتم قيدها في قائمة الدخل. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد في قائمة الدخل.

تقييم الضمانات

للتخفيف من مخاطر الائتمان على الاصول المالية ، تسعى الشركة إلى استخدام ضمانات ، حيثما أمكن. الضمان هو في المقام الأول في شكل العقارات. إن السياسة المحاسبية للشركة للضمانات المسندة إليها من خلال عقود الإقراض بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ هي نفسها كما هي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. ولا يتم تسجيل الضمانات ، ما لم يتم استردادها ، في بيان المركز المالي للشركة. ومع ذلك ، فإن القيمة العادلة للضمانات تؤثر على حساب الخسائر الائتمانية المحتملة. يتم تقييمها كحد أدنى عند انشاء العقد ويعاد تقيمها بشكل دوري إلى الحد الممكن .

بقدر الامكان تستخدم الشركة بيانات السوق الحالية لتقييم الأصول المالية المحتفظ بها كضمان. يتم تقييم الضمانات غير المالية ، مثل العقارات ، من قبل مثمنين مستقلين معينين من قبل الشركة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

ك - العقارات الأخرى (استرداد الضمان)

تظل السياسة المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالضمانات المعاد امتلاكها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ كما هي في إطار معيار المحاسبة الدولي ٣٩. تتمثل سياسة الشركة في تحديد ما إذا كان يمكن استخدام الأصل المعاد استعادته على أفضل وجه في عملياته الداخلية أم ينبغي بيعه. يتم تحويل الأصول التي تم تحديدها على أنها مفيدة للعمليات الداخلية إلى فئة الأصول ذات الصلة بأقل من قيمتها المستعادة أو القيمة الدفترية للأصل المضمون الأصلي. يتم تحويل الأصول التي يتم تحديد البيع على أنها خيار أفضل إلى الأصول المحتفظ بها للبيع بالقيمة العادلة (إذا كانت الأصول المالية) والقيمة العادلة مطروحًا منها تكلفة البيع للموجودات غير المالية في تاريخ الاستحواذ وفقًا لسياسة الشركة.

ل -الأصول غير الملموسة

الأصول غير الملموسة التي تم الحصول عليها من قبل الشركة والتي لها عمر إنتاجي محدد ويتم قياسها بالتكلفة مطروحًا منها الاطفاء المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم.

الإطفاء:

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة على أساس القسط الثابت في قائمة الدخل على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة من تاريخ توفرها للاستخدام.

تتكون الأصول غير الملموسة من برامج الكمبيوتر وعمرها الإنتاجي المقدر للسنوات الحالية والمقارنة هو ٣-٥ سنوات.

م - انخفاض قيمة الأصول الغير مالية

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ قائمة المركز المالي لتحديد ما إذا كان هناك إشارة إلى أن أحد الأصول قد انخفضت قيمته. في حالة وجود أي مؤشر أو عند الحاجة لإجراء اختبار للأصل، تقدر الشركة المبلغ القابل للاسترداد للأصل. القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة الاعلى للأصل أو الوحدات المنتجة للنقد، والقيمة العادلة مطروحًا منها تكلفة البيع وقيمته قيد الاستخدام ، ويتم تحديدها للأصل الفردي ، ما لم يقم الأصل بإنشاء تدفقات نقدية إلى حد كبير مستقلة عن تلك الأصول الأخرى أو مجموعة الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد ، يتم اعتبار الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة الأخيرة. يكون العكس محدودًا بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد ، ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ، بعد خصم الاستهلاك ، وفي حالة عدم وجود خسائر انخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة.

ن -المحاسبة عن عقود الايجار

(١) حيث الشركة هي المستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل إلى الشركة إلى حد كبير جميع مخاطر وفوائد ملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلية. وبالتالي ، فإن جميع عقود الإيجار التي أبرمتها الشركة كلها عقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية على بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار.

عندما يتم إنهاء عقد الإيجار التشغيلي قبل انتهاء مدة عقد الإيجار ، يتم الاعتراف بأي مدفوعات يلزم دفعها للمؤجر عن طريق الغرامة ، بعد خصم إيرادات الإيجار المتوقعة (إن وجدت) ، كمصروف في الفترة التي يتم فيها إنهاء العقد .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

(٢) حيث الشركة هي المؤجر

عندما يتم تحويل الموجودات بموجب عقد إيجار تمويلي (عقود إجارة إسلامية) ، يتم إثبات القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار كذمم مدينة ويتم الإفصاح عنها تحت "صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي". يتم الاعتراف بالفرق بين اجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات مالية غير مكتسبة. يتم إثبات إيراد عقود التاجير التمويلي على مدى فترة الإيجار باستخدام طريقة الاستثمار الصافي ، والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

س -أتعاب انشاء عقود مؤجلة

تتألف أتعاب انشاء العقود المؤجلة من الجزء غير المطفأ من العمولة المدفوعة إلى أحد المساهمين (البنك العربي الوطني) للعقود التي تنشأ من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء الخاصة بذلك المساهم (البنك العربي الوطني). يتم إطفاء هذه الرسوم باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي على مدار فترة عقود الإيجار المعنية.

ع -دفعات الإيجار المقدمة

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء، مبالغ دفعات ورسوم غير المفوترة للعملاء.

ف - مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

تتضمن المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى التكاليف المتعلقة بالموظفين وعقود الصيانة وأتعاب الاستشارات القانونية.

ص - المخصصات الأخرى

يتم إثبات المخصصات عندما يكون للشركة إلتزام حالي قانوني أو تعاقدي نتيجة لأحداث سابقة يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع إقتصادية لتسوية هذا الإلتزام ويمكن عمل تقدير اكيد لمبلغ الإلتزام. يتم مراجعة المخصصات في كل تاريخ قائمة مركز مالي وتسويتها لتعكس أفضل التقديرات الحالية.

ق - توزيعات الأرباح المقترحة والتحويلات بين الإحتياطيات

توزيعات الأرباح والتحويلات للإحتياطيات باستثناء الاحتياطيات التي يتطلبها النظام, والتي تم إجراؤها لاحقاً لقائمة المركز المالي تم إعتبارها كأحداث غير معدلة وتم الافصاح عنها في القوائم المالية في السنة التي تم فيها الإعتماد/ التحويل.

ر -الزكاة و ضريبة الدخل المقدرة

تخضع الشركة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب الزكاة وضريبة الدخل وفقا لاساس الاستحقاق, ويتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين من حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأساس المحدد وفقاً لأنظمة الزكاة وذلك من خلال الوعاء الزكوي. بينما يتم احتساب ضريبة الدخل على حصة المساهمين الأجانب من صافي الربح المعدل. ويتم تسجيل أية فروقات في التقدير حينما يتم اعتماد الربط النهائي حيث يتم حينئذ إقفال المخصص.
يتم قيد استحقاق الزكاة وضريبة الدخل على أساس ربع سنوي وتدرج ضمن المطلوبات كمخصص للزكاة وضريبة الدخل. ويتم تحميلها مباشرة ضمن الأرباح المبقاة وفقاً لتوجيهات تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر في أبريل ٢٠١٧م.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣ - أهم السياسات المحاسبية (يتبع)

ش -مصروفات العمومية والإدارية
المصروفات العمومية والإدارية هي المصروفات المتعلقة بالعمليات اليومية للشركة بما في ذلك الإيجار والتأمين والمرافق والرواتب. تتبع الشركة مبدا المحاسبة على أساس الاستحقاق لتسجيل المصاريف العمومية وإلادارية ويتم الاعتراف بها كمصروفات في قائمة الدخل في الفترة التي يتم فيها الانفاق. أما المصاريف التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة فيتم تخصيصها للمصروفات على مدى هذه الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

ت - مصروفات البيع والتسويق
مصاريف البيع والتسويق هي مصاريف مرتبطة بتسويق وبيع منتجات الشركة (عقود إجارة) بما في ذلك الإعلان ، صيانة الموقع ، الإنفاق على وسائل التواصل الاجتماعي وغيرها من المصروفات الخاصة بالسفر.

ث - المعاملات مع أطراف ذات علاقة
ترتبط الشركة بعلاقات مع أطراف ذات علاقة بشركات ذات صلة وشركات شقيقة والمدراء وأعضاء الإدارة العليا والمنشآت التي يمارس عليها المدراء أو أعضاء الإدارة العليا تأثير هام. تتعامل الشركات خلال نشاطها المعتاد مع عدة أطراف ذات علاقة. تم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحات ذات العلاقة.

خ - معاملات العملات الأجنبية
يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملات. يتم تحويل الاصول والالتزامات المالية المقومة بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج الأرباح والخسائر من التسوية وتحويل المعاملات بالعملة الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

٤ - النقد وما في حكمه

	٢٠١٨	٢٠١٧
النقد في الصندوق	١٧,٥٠٠	١٧,٥٠٠
الحسابات الجارية لدى البنك	٧٩,٦٢٥,٨٣٤	٢٥,٠٦٨,٩٧٨
	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٢٥,٠٨٦,٤٧٨

٥ - المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، بالصافي

	٢٠١٨	٢٠١٧
مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود التأجير	٢٥,١٧١,٣١١	٢٢,٣٥٣,٠٨٠
ضريبة القيمة المضافة المستحقة	٨,٣٦٦,١٧٤	--
مصروفات فائدة مدفوعة مقدماً – مؤسسة التمويل الدولية	٤,٦٦٢,٨٦٦	٣,٦٧٠,٨٨١
تامين مدفوع مقدما	٣,٦٨٦,١٨٦	--
ضريبة دخل مدفوعة مقدماً	٣,٤٦٠,٨٧٢	٣,٢٩٣,٧٠٠
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٧٢٣,٠٩٦	٢,٠٣٦,٣٩٢
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)	١,٥٣٧,٥٠٠	٢,٢١٢,٥٠٠
مطالبات قانونية	١,٠١٨,٣٥٦	١,٠١٨,٣٥٦
صيانة تقنية معلومات مدفوعة مقدماً	٨٤٣,٦٢١	٦٧٦,٠٧٨
إيجار مدفوع مقدما	٥٦١,٩٢٢	٥٦١,٩٨٥
سلف موظفين وذمم مدينة	١٤٤,١٩٩	٩٦,٨٣٥
أخرى	٤٣,٠٠٠	٣٩,١٧٠
	٥١,٢١٩,١٠٣	٣٥,٩٥٨,٩٧٧
م. خسائر الائتمان المتوقعة من مطالبات التامين المستحقة علي عقود (اجارة) الغير نشطة	(١٢,٢٠١,٢٦٧)	(٢,٠٨٢,٩٧٥)
مطالبات قانونية	(١,٠١٨,٣٥٦)	(١,٠١٨,٣٥٦)
	٣٧,٩٩٩,٤٨٠	٣٢,٨٣١,٦٤٦

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٥ - المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي (يتبع)

تصنف جميع مطالبات التأمين المستحقة القبض على عقود الإجارة غير النشطة الي التصنيف الثالث وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

٦ - دفعات مقدمة لمالكي العقارات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة بإسم بائعي الممتلكات لغرض شراء عقارات بعقود الإجارة للشركة (العقود المعتمدة) والتي لم تزل إجراءات نقل ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة تحت التنفيذ. تم تقديم هذه الشيكات المصدقة بواسطة ممثلي الشركة مباشرة في كتابات العدل وقت تحويل صك الملكية. لم يتم تحويل مخاطر ومنافع عقود الإجارة كما في تاريخ القوائم المالية.

٧- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٤ "إفصاحات الطرف ذو العلاقة" تعتبر الأطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف الحق للسيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام على الطرف الآخر في إتخاذ قرارات مالية أو تشغيلية. بالاخذ بعين الاعتبار كل علاقة محتملة للاطراف ذات العلاقة يوجه الإنتباه إلى جوهر العلاقة وليس مجرد الشكل القانوني. قد تبرم الأطراف ذات العلاقة معاملات مع أطراف غير ذات علاقة بها ومعاملات بين أطراف ذات علاقة بها قد لا تنفذ بنفس الشروط والأحكام والمبالغ للمعاملات بين الأطراف غير ذات العلاقة.

قامت الشركة في سياق النشاط المعتاد بالتعامل مع الأطراف ذات العلاقة التالية. إن شروط هذه الفواتير والنفقات قد تم الاتفاق عليها مع هذه الأطراف ذات العلاقة:

الاســـم	العلاقة
البنك العربي الوطني	مساهم
مؤسسة التمويل الدولية	مساهم
شركة مملكة التقسيط الدولية	مساهم
شركة أفواف للاستثمارات	شركة شقيقة
شركة متلايف البنك العربي الوطني	شركة شقيقة

المعاملات الهامة خلال السنة والمبالغ المتعلقة بها كما يلي :

	٢٠١٨	٢٠١٧
قرض مستلم من مساهم – البنك العربي الوطني	٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٩	٢,٣٥٩,٢٩٠,٧٧٤
قرض مستلم من مساهم – مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠
أعباء تمويل تورق – البنك العربي الوطني	١٠٩,٨٩٨,٥٠٦	١٠٦,٥٦٢,٢٧٠
تغطية تكافل – شركة متلايف البنك العربي الوطني	٨,٢٣٦,٨٥٧	١٣,٤٧٩,٩٠٦
أتعاب خدمات، صافي (إيضاح ٢١)	١٠,١٥٦,٣٠٣	١١,٥٦٦,٦٣٧
اتعاب تمويل تورق المقدمة- مؤسسة التمويل الدولية	١,٧٢٣,٠٩٦	٢,٠٣٦,٣٩٢
اعباء تمويل تورق المقدمة- مؤسسة التمويل الدولية	٤,٦٦٢,٨٦٦	٣,٦٧٠,٨٨١
إيجار محمل من شركة شقيقة	١,٨٨٢,٠٩٠	١,٨٨٢,٠٩٠
أتعاب انشاء عقود مؤجلة مدفوعة (إيضاح ١٠)	١,١١٩,٠٩١	٢,٥٤٧,٦٩٣
أعباء تمويل تورق – مؤسسة التمويل الدولية	٨,٧٩٤,٢٧٣	٥٦٩,٥٩٩

يتكون المستحق من الأطراف ذات العلاقة مما يلي:

	٢٠١٨م	٢٠١٧م
البنك العربي الوطني	٨٩٧,٢٤٧	١,٠٣١,٣٥٨
	٨٩٧,٢٤٧	١,٠٣١,٣٥٨

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٧ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (يتبع)

تعويضات المدراء التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا الآخرين

تعتبر الشركة اعضاء مجلس الادارة والرئيس التنفيذي ورئيس العمليات أعضاء الإدارة العليا.

	٢٠١٨	٢٠١٧
رواتب	٣,٢١٤,٩٠٨	٣,٠٩٥,٥٩٢
مكافأة نهاية الخدمة	٢٧٢,٩٠٢	٢٣٩,٣٧١
بدلات أخرى	٩٦٠,٤٨٥	٩١٦,٩٠٩
	٤,٤٤٨,٢٩٥	٤,٢٥١,٨٧٢

٨ - الاستثمار

تنص المادة ١/١٨ من نظام التأجير التمويلي الصادر من القرار الملكي رقم م/٤٨ بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ الموافق ٧ يوليو ٢٠١٢م أنه "وفقاً لمتطلبات نظام الشركات يجب تأسيس شركة مساهمة مقفلة أو أكثر بترخيص مؤسسة النقد العربي السعودي لغرض تسجيل عقود التأجير."
ووفقاً للمادة ١/١٨ من نظام التأجير التمويلي، تم تأسيس الشركة السعودية لتسجيل عقود التأجير التمويلي بتاريخ ٣ صفر ١٤٣٩هـ الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠١٧م بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٤١٥ واعتماد مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠١٢٤٠٧٦ بتاريخ ٢٣ ذو الحجة ١٤٣٨هـ الموافق ١٤ سبتمبر ٢٠١٧م.
يتمثل النشاط الرئيسي للشركة السعودية لتسجيل عقود التأجير التمويلي في تسجيل عقود التأجير التمويلي بالمملكة العربية السعودية وإجراء أي تعديلات مستقبلية على تلك العقود أو تحويلها بين شركات الاستثمار المسجلة فيها. لدى الشركة السعودية لتسجيل عقود التأجير التمويلي ٧٠٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١٠ ريال سعودي لكل سهم. تم تقسيم ٧٠٠,٠٠٠ سهم على شركات التأجير التمويلي المسجلة التي تعمل في المملكة العربية السعودية. وبتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٧م، قامت الشركة السعودية تمويل المساكن بشراء ٨٩,٢٨٥ سهماً بمبلغ ١٠ ريال سعودي لكل سهم والبالغة ٨٩٢,٨٥٠ ريال سعودي.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨ ، مع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ، اختارت الشركة تصنيف استثمار ألاسهم هذا باعتباره القيمة العادلة علي الدخل الشامل. في تاريخ هذه البيانات المالية ، فإن القيمة الدفترية لهذا الاستثمار لا تختلف جوهريًا عن قيمتها العادلة.

٩ - صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

يمثل هذا الرصيد صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي كما هو موجز أدناه:

	٢٠١٨	٢٠١٧
الحد الأدنى لدفعات التأجير		
عقود الإيجار النشطة	٦,٥١٥,٢٨٠,٥٤٦	٦,٣٦٣,٩٩٦,٩٦٣
عقود الإيجار غير النشطة	٣١٧,٦٩٤,٤٧١	١٩٢,١٥٣,٦٣٩
إجمالي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي	٦,٨٣٢,٩٧٥,٠١٧	٦,٥٥٦,١٥٠,٦٠٢
يخصم: إيرادات التمويل الغير محققة	(٢,٥٧٥,٧٥٠,٠٠٥)	(٢,٣٦٢,٢١٤,٥٦٤)
الإستثمارات في عقود التأجير التمويلي قبل الإنخفاض	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢	٤,١٩٣,٩٣٦,٠٣٨
يخصم: مخصص خسائر الائتمان	(٦٦,٨٩٩,٦٦٣)	(١٢,٢٠٣,٧٧٠)
صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩	٤,١٨١,٧٣٢,٢٦٨
يخصم: الجزء المتداول	(٢٦٢,٦٩٣,١٢٢)	(٢٤٣,٣٤١,١٩٥)
يخصم: ذمم عقود التأجير التمويلي المستحقة	(٤٠,٠٩٨,٩٥٢)	(٣٠,٢٨٢,٩٢٣)
الجزء غيرالمتداول	٣,٨٨٧,٥٣٣,٢٧٥	٣,٩٠٨,١٠٨,١٥٠

تمثل الاستثمارات في عقود التاجير التمويلي ، اجمالي عدد عقود الايجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي ٦,٥٨٧ عقد (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ٦,٢٩٨).

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٩ - صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي (يتبع)

تحقق الشركة كافة إيراداتها بصورة جوهرية من عقود تأجير العقارات داخل المملكة العربية السعودية. يستحق إجمالي المبالغ المستحقة والمتعلق بعقود التأجير التمويلي من عملاء أفراد. إن ملكية العقارات الأساسية بإسم الشركة فيما عدا تلك التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً للشروط المبينة في اتفاقيات تسهيلات تمويل تورق (إيضاح ١٧)، وكذلك بالنسبة للعقارات المحتفظ بملكيتها بإسم شركة مملكة التقسيط (مساهم) كأمين حفظ وفقا لإتفاقية الحفظ.

٩,١ التغيرات في مخصص خسائر الائتمان للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ موضحة ادناه:

٢٠١٨	المجموع
رصيد مخصص الخسائر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩))	١٢,٢٠٣,٧٧٠
المبالغ التي تم تعديلها من خلال حساب الارباح المبقاة	٢٣,٥٠٦,٨٨٠
رصيد مخصص الخسائر كما في ١ يناير ٢٠١٨ (حسب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩))	٣٥,٧١٠,٦٥٠
المصاريف المحملة للفترة, بالصافي	٣١,١٨٩,٠١٣
الرصيد في نهاية الفترة	٦٦,٨٩٩,٦٦٣

٩,٢ الجودة الائتمانية للاستثمارات في التأجير التمويل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م كما يلي:

	الخسائر الائتمانية المتوقعة (١٢ شهر)	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة نتيجة الانخفاض غير الائتماني	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة نتيجة الانخفاض الائتماني	الاجمالي
اجمالي المبالغ المحملة	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٩	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقع	(١,٥٧٣,٠٩٦)	(١٠,١٦٨,٦٩٨)	(٥٥,١٥٧,٨٦٩)	(٦٦,٨٩٩,٦٦٣)
	٣,٥١٨,٤٤٨,٥٤٣	٤٥٩,٠٢٥,٢٣١	٢١٢, ٨٥١, ٥٧٥	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩

تم الإفصاح عن الحركات بين المراحل في الاستثمارات في الإيجار التمويلي والمخصصات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة ضمن الإيضاح رقم ٢٥.

٩,٣ تاريخ استحقاق مدفوعات الإجارة كما يلي:

	٢٠١٨			٢٠١٧
السنوات	**الحد الأدنى لدفعات التأجير**	**إيرادات التمويل غير المحققة**	**الاستثمارات في التاجير التمويلي**	**الاستثمارات في التاجير التمويلي**
خلال سنة واحدة	٦٠٨,٩٨٣,٥٣٨	٣٠٦,١٩١,٤٦٤	٣٠٢,٧٩٢,٠٧٤	٢٨٥,٨٢٧,٨٨٩
سنتان	٥٥٦,٨٠٣,٢٣٩	٢٨٦,٥١٠,٨٩٠	٢٧٠,٢٩٢,٣٤٩	٢٦٥,٦٠٢,٥٢٣
ثلاث سنوات	٥٤٣,٢١٨,٦٨٨	٢٦٦,٠٩٩,١٠٦	٢٧٧,١١٩,٥٨٢	٢٧٠,٢٤٩,٣١٥
أربع سنوات	٥٢٨,٤٢٢,٨٣٥	٢٤٥,٤٤٩,٤٣٧	٢٨٢,٩٧٣,٣٩٨	٢٧٤,٣١٧,٠٦٣
خمس سنوات وأكثر	٤,٥٩٥,٥٤٦,٧١٧	١,٤٧١,٤٩٩,١٠٨	٣,١٢٤,٠٤٧,٦٠٩	٣,٠٩٧,٩٣٩,٢٤٨
	٦,٨٣٢,٩٧٥,٠١٧	٢,٥٧٥,٧٥٠,٠٠٥	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢	٤,١٩٣,٩٣٦,٠٣٨

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٩ - صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي (يتبع)

تحتفظ الشركة في السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض بضمانات كتأمين للتقليل من مخاطر الائتمان. وتكون هذه الضمانات بشكل أساسي بصورة صكوك ملكية باسم الشركة للعقارات التي سيتم تأجيرها لمحفظة الاستثمارات طويلة الأجل في عقود التأجير التمويلي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي عقود الإيجار غير النشطة ١٨٣,٣١ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١١١,٤٧ مليون ريال سعودي) وبلغت القيمة العادلة للعقارات التي وضعت الضمانات مقابلها ٢٤١,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١٥٦,٢ مليون ريال سعودي). الشركة لديها سياسة لتقييم جميع العقارات التي تم تأجيرها والخاصة بتلك الأصول غير النشطة بشكل سنوي ، من خلال إشراك خبراء التقييم المعتمدين.

١٠ - أتعاب انشاء عقود مؤجلة

تمثل أتعاب انشاء العقود المؤجلة الجزء غير المطفأ من العمولات المدفوعة إلى البنك العربي الوطني (مساهم) عن معاملات نشأت من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة المعدل الفعلي على مدى عقود الإيجار ذات العلاقة.

	٢٠١٨	٢٠١٧
أتعاب انشاء عقود مؤجلة	٢٩,٨١٠,٢٣٦	٣٢,٤٣٧,٣١٥
يخصم: الجزء المتداول	(٣,١٣٧,٠١١)	(٣,١٨٨,٢٠٣)
الجزء غير المتداول	٢٦,٦٧٣,٢٢٥	٢٩,٢٤٩,١١٢

الحركة في أتعاب انشاء العقود المؤجلة كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
في بداية السنة	٣٢,٤٣٧,٣١٥	٣٣,٧٩٨,٣٤٤
أتعاب انشاء العقود المتكبدة للسنة	١,١١٩,٠٩١	٢,٥٤٧,٦٩٣
أتعاب انشاء العقود المحملة للسنة	(٣,٧٤٦,١٧٠)	(٣,٩٠٨,٧٢٢)
في نهاية السنة	٢٩,٨١٠,٢٣٦	٣٢,٤٣٧,٣١٥

١١ - العقارات الاستثمارية الأخرى

استحوذت الشركة على اثنين من الموجودات العقارية الأخرى لتسوية مستحقات الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
في بداية السنة	١,٠٧٩,٦٨٥	١,٠٧٩,٦٨٥
موجودات عقارية أخرى	١,٧٥٠,٠٠٠	--
في نهاية السنة	٢,٨٢٩,٦٨٥	١,٠٧٩,٦٨٥

١٢ - الموجودات غير الملموسة

	٢٠١٨	٢٠١٧
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	٨,٣٥٠,٨٨٩	٧,٤٢٤,٤١١
إضافات	٦٢٢,١٢٣	٩٢٦,٤٧٨
الرصيد في نهاية السنة	٨,٩٧٣,٠١٢	٨,٣٥٠,٨٨٩
الإطفاء المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	(٣,٧٢١,٢٨٨)	(٢,١٦٧,٣٤٤)
المحمل للسنة	(١,٦٨٩,٦٤٨)	(١,٥٥٣,٩٤٤)
الرصيد في نهاية السنة	(٥,٤١٠,٩٣٦)	(٣,٧٢١,٢٨٨)
صافي القيمة الدفترية	٣,٥٦٢,٠٧٦	٤,٦٢٩,٦٠١

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١٣ - الممتلكات والمعدات، صافي

الاصول غير الملموسة والتي تتكون من برامج الكمبيوتر المشتراة بواسطة الشركة والخاصة باعمالها والترقيات الرئيسية في برامج الكمبيوتر لتلبية احتياجات الشركة .

	تحسينات عقارات مستأجرة	سيارات	أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية	حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	المجموع
التكلفة:						
الرصيد في بداية السنة	٥,٣٤٤,١٥٠	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٦٧,٤٠٧	٧,٨٣٥,٩٧٠	١٥٥,٧٥١	١٩,٥٩٨,٢٧٩
إضافات	٢٥,٤٩٧	--	٩,٤٣٣	٢٧٣,٠٣١	٢٤٦,٩٠٠	٥٥٤,٨٦١
الرصيد في نهاية السنة	٥,٣٦٩,٦٤٧	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٧٦,٨٤٠	٨,١٠٩,٠٠١	٤٠٢,٦٥١	٢٠,١٥٣,١٤٠
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٣,٢٧٥,٤٠١	٢٦٦,٥٦١	٤,٦٧٦,٨٤٩	٦,٧٨٠,٤١٨	--	١٤,٩٩٩,٢٢٩
المحمل للسنة	٣٣٣,٠٧١	١٠٦,٢٩٥	٢١٦,١٦٩	٤٣٣,١١٣	--	١,٠٨٨,٦٤٨
الرصيد في نهاية السنة	٣,٦٠٨,٤٧٢	٣٧٢,٨٥٦	٤,٨٩٣,٠١٨	٧,٢١٣,٥٣١	--	١٦,٠٨٧,٨٧٧
صافي القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١,٧٦١,١٧٥	١٢٢,١٤٥	٨٨٣,٨٢٢	٨٩٥,٤٧٠	٤٠٢,٦٥١	٤,٠٦٥,٢٦٣

	تحسينات عقارات مستأجرة	سيارات	أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية	حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	المجموع
التكلفة:						
الرصيد في بداية السنة	٥,٣٣١,٦٥٠	٤٩٥,٠٠١	٥,٦٩٣,٦٧٥	٧,١٦٩,٠٨٨	١٩٤,١٢٥	١٨,٨٨٣,٥٣٩
إضافات	١٢,٥٠٠	--	٣٥٩,٥٣١	٤٨٠,٤٦٧	١,٩٤٥,٥٤٦	٢,٧٩٨,٠٤٤
استبعادات	--	--	(١٣٧,٧٥٨)	--	--	(١٣٧,٧٥٨)
تحويلات	--	--	(١٤٨,٠٤١)	١٨٦,٤١٥	(١,٩٨٣,٩٢٠)	(١,٩٤٥,٥٤٦)
الرصيد في نهاية السنة	٥,٣٤٤,١٥٠	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٦٧,٤٠٧	٧,٨٣٥,٩٧٠	١٥٥,٧٥١	١٩,٥٩٨,٢٧٩
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٢,٧٥٨,٠٥٦	١٤٩,٧٤٩	٤,٤٩٨,٨٣٩	٦,٢٧٧,٣٨٦	--	١٣,٦٨٤,٠٣٠
المحمل للسنة	٥١٧,٣٤٥	١١٦,٨١٢	٣١٥,٧٦٨	٥٠٣,٠٣٢	--	١,٤٥٢,٩٥٧
استبعادات	--	--	(١٣٧,٧٥٨)	--	--	(١٣٧,٧٥٨)
الرصيد في نهاية السنة	٣,٢٧٥,٤٠١	٢٦٦,٥٦١	٤,٦٧٦,٨٤٩	٦,٧٨٠,٤١٨	--	١٤,٩٩٩,٢٢٩
صافي القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٢,٠٦٨,٧٤٩	٢٢٨,٤٤٠	١,٠٩٠,٥٥٨	١,٠٥٥,٥٥٢	١٥٥,٧٥١	٤,٥٩٩,٠٥٠

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١٤ - ذمم دائنة

في ٨ أبريل ٢٠١٨ ، أبرمت الشركة اتفاقية مع وزارة الإسكان حيث تقوم الشركة بشراء عقارات مملوكة من قبل وزارة الاسكان والدخول في عقود إيجار تمويلي (إجارة) مع المواطنين السعوديين كجزء من مبادرة الحكومة لتقديم الدعم إلى السعوديين الذين يريدون امتلاك المنازل. كجزء من الاتفاقية ، ستقوم الشركة بدفع سعر شراء العقارات بمجرد نقل ملكية الصك باسم الشركة.
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، تشمل حسابات الشركة المستحقة الدفع على مبلغ مستحق لوزارة الاسكان يصل إلى ٢٢,٥٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء). يمثل ذلك سعر شراء العقارات التي دخلت فيها الشركة بالفعل في عقود إيجار تمويلي مع العملاء بينما لم يتم بعد نقل صكوك الملكية باسم الشركة.

١٥ - مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
مصروفات متعلقة بموظفين	٥,٣٥٧,١٨٦	٤,١٩١,٩٧٨
أتعاب قانونية واستشارية	٢٩٦,٢٥٥	٥٩٥,٠٠٠
مخصص صيانة عقود تأجير تمويلي	٤٠٤,٢٧٩	٤٤٤,٨٠٠
أتعاب وساطة مستحقة	٣٣,٨٤٠	٢٦٦,٦٣٧
أخرى	٤١٥,٩٠٩	٣٤٣,٠١٤
الاجمالي	٦,٥٠٧,٤٦٩	٥,٨٤١,٤٢٩

١٦ - مخصص الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة محددة من قبل الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية على المساهمين السعوديين.

تم احتساب رسوم ضريبة الدخل للسنة بنسبة ٢٠% من حصة الشركاء غير السعوديين من صافي الدخل المعدل للشركة.

تتضمن الحركات الخاصة بمخصص الزكاة وضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

	٢٠١٨	٢٠١٧
الرصيد في بداية السنة	٦,٦٥٥,٥٩١	٦,٤٤١,٧٥٢
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٥,٩٨٦,٦٣٣	٢,٠٤٨,٧٧١
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	٢٥,٣٦٦,٨٢٧	--
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٥,٠٦٠,٤٣٦	٤,٦٠٧,٧٨٥
تسوية ضريبة الدخل	٩٣,٩٧١	--
مدفوعات خلال السنة	(٦,٧٤٩,٥٦٢)	(٦,٤٤٢,٧١٧)
الرصيد في نهاية السنة	٣٦,٤١٣,٨٩٦	٦,٦٥٥,٥٩١

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية والضريبية للسنوات من ٢٠٠٨م حتى ٢٠١٧م.

استلمت الشركة خلال ٢٠١٤م من الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل الربط النهائي للسنوات من ٢٠٠٨م حتى ٢٠١١م متضمنة مطلوبات زكوية إضافية بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي. وبناءا عليه قدمت الشركة اعترضها على الربط. نتج هذا الالتزام بشكل أساسي من عدم عكس الخصم في الاستثمارات طويلة الأجل في عقود التاجير التمويلي من الوعاء الزكوي للشركة. استلمت الشركة في نوفمبر ٢٠١٧م الربط النهائي للسنوات من ٢٠١٢م حتى ٢٠١٥م بمطالبة بمبلغ ٨٠,٥٩٠,٦١٤ ريال سعودي قدمت الشركة اعتراضا آخر ضد هذا الربط أيضًا.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١٦ - مخصص الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

لاحقا لتاريخ الانتهاء من اعداد التقارير المالية تلقت الشركة اتفاقية تسوية مقترحة من الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل بتاريخ ٦ فبراير ٢٠١٩ لتسوية مبالغ محددة لتقييمات تتعلقة بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ الي ٢٠١٧ وبالاضافة لطريقة احتساب التسوية للعام ٢٠١٨. وافقت الشركة ووقعت اتفاقية التسوية والتي تم الموافقة عليها من قبل مجلس الادارة في ٢١ فبراير ٢٠١٩ وبناءا على ذلك فإن مخصص الزكاة هو كما يلي وبحسب شروط اتفاقية التسوية:

أ) للسنوات المالية من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٧ ، قامت الشركة بتسجيل مخصص للزكاة بمبلغ ٢٥,٣٧ مليون ريال سعودي على أن يتم دفعها على النحو التالي:

- دفعة مقدمة قدرها ٥,٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠%)
- خمس دفعات سنوية متساوية بقيمة ٤,٠٦ مليون ريال سعودي في كل ١ ديسمبر ابتداءا من ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٣.

ب) بالنسبة للسنة المالية ٢٠١٨ ، قامت الشركة بتسجيل مخصص للزكاة بمبلغ ٥,٩٩ مليون ريال سعودي.

بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٣ ، تواصل الشركة اعتراضها وتنتظر توضيح من الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل.

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

ضريبة الدخل	٢٠١٨	٢٠١٧
صافي الدخل الخاضع للضريبة	١١٠,٤٨٩,٨١٣	١٠٣,٧٣٥,٢٢٧
الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعودين	٢٣,٢٠٢,٨٦٠	٢١,٧٨٤,٣٩٨
النفقات التمويلية بالزيادة عن المبلغ المسموح به	٢,٢٢٧,٠٤٩	١,٦٣٨,٠٧٧
حصة المساهمين غير السعودين في المخصصات المستخدمة سابقاً المعاد إضافتها للربح الخاضع للضريبة	(١٢٧,٧٢٨)	(٣٨٣,٥٤٨)
	٢٥,٣٠٢,١٨١	٢٣,٠٣٨,٩٢٦
ضريبة الدخل للسنة (٢٠٪)	٥,٠٦٠,٤٣٦	٤,٦٠٧,٧٨٥

١٧ - تسهيلات تمويل تورق

	٢٠١٨	٢٠١٧
الجزء المتداول من التسهيلات	٦٤٣,٦٧٧,٩٣٨	٢٩٨,٢٩٦,٦٠٦
الجزء غير المتداول من التسهيلات	٢,١٧٣,٠٨٢,١٢٩	٢,٥٢٦,١٣٥,٢٦٧
الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية	٢,٨١٦,٧٦٠,٠٦٧	٢,٨٢٤,٤٣١,٨٧٣
أتعاب تمويل تورق المستحقة	٧,٤٧٨,٠٩٤	٣,٦٦٨,٧٤٧
الإجمالي مع الأتعاب التمويلية	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١	٢,٨٢٨,١٠٠,٦٢٠

يمثل هذا البند تسهيلات تمويل التورق من " البنك العربي الوطني (مساهم) ومؤسسة التمويل الدولية (مساهم) وبنك الخليج الدولي " لتمويل استثمارات التأجير التمويلي. إن تسهيلات البنك العربي الوطني مضمونة بسندات لأمر وتحويل صكوك ملكية بعض العقارات وكذلك التنازل عن بعض العقود والمتحصلات من استثمارات التأجير التمويلي لتغطي ١٠٥٪ من مبلغ التسهيلات القائمة البالغة ٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٨ ريال سعودي لصالح البنك. تحمل هذه التسهيلات نفقات تمويلية بواقع سايبور (٦ شهور) بالإضافة إلى هامش ربح سنوي ٢٪. يتم سداد تسهيلات البنك العربي علي أقساط نصف سنوية متساوية بحيث يكون تاريخ دفع ٨٠٪ المتبقية من التسهيلات في تاريخ استحقاق التسهيلات النهائي.

لدى الشركة ايضا تسهيلات مرابحة أخرى مع بنك الخليج الدولي بتاريخ سبتمبر ٢٠١٥م لمدة ٥ سنوات بحيث يسدد ٢٠٪ من قيمة التسهيلات على ١٠ أقساط سنوية متساوية ويسدد المتبقي البالغ ٨٠٪ كدفعة أخيرة في تاريخ الاستحقاق النهائي. إن هذه التسهيلات مضمونة بإصدار سندات لأمر ومقابل التنازل عن مستحقات عقود التاجير التمويلي لتغطي ١٢٠٪ من قيمة التمويل بلغت ٥٠٣,٧٠٧,٩٦٠ ريال سعودي من مبلغ التمويل. وتحمل التسهيلات تكاليف تمويل بمعدل سايبور (٦ شهور) بالإضافة إلى هامش ربح سنوي بنسبة ١,٩٥٪ للاتفاقية الاولي و ٢,٠٠٪ للاتفاقية الثانية .

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١٧ - تسهيلات تمويل تورق (يتبع)

أيضا لدى الشركة تسهيل مرابحة مع مؤسسة التمويل الدولية لمدة ٨ سنوات بما فيها فترة سماح مدتها سنة. إن التسهيلات البالغة ٥٠ مليون دولار أمريكي (١٨٧,٥ مليون ريال سعودي) مضمونة بإصدار سندات لأمر ومقابل التنازل عن مستحقات عقود التاجير التمويلي لتغطي ١٢٠٪ من مبلغ التمويل. سيتم سداد هذه التسهيلات على ١٢ قسط نصف سنوي متساوية. تحمل التسهيلات تكاليف تمويل بمعدل لايبور (٦ شهور) بالإضافة إلى هامش ربح سنوي بنسبة ٢,٤٦٪.

بلغ رصيد التمويل من البنك العربي الوطني مبلغ ٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٨ ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢,٣٥٩,٢٩٠,٧٧٤ ريال سعودي) ومن بنك الخليج الدولي ٤١٩,٧٥٦,٦٣٣ ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢٨١,٣٠٩,٨٤٦ ريال سعودي) ومن مؤسسة التمويل الدولية ١٨٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٧م: ١٨٧,٥٠٠,٥٠٠ ريال سعودي).

تم قيد نفقات التمويل خلال ٢٠١٨م كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
تسهيلات التورق من البنك العربي الوطني	١٠٩,٨٩٨,٥٠٦	١٠٦,٥٦٢,٢٧٠
تسهيلات التورق من بنك الخليج الدولي	١٢,٦٧٤,٩٧٦	١٢,٢٠٦,٥٩٩
تسهيلات التورق من مؤسسة التمويل الدولية	٩,١٢٦,٣١٩	٥٦٩,٥٩٩
إجمالي النفقات التمويلية	١٣١,٦٩٩,٨٠١	١١٩,٣٣٨,٤٦٨

تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة كما يلي:

تاريخ الاستحقاق		مبلغ التسهيلات	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
يونيو ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٤,٦٧٧,٧١٤	١١,٠٤٠,٥٨٧	٢٣٣,٦٣٧,١٢٧
مارس ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١٨,٣٨٤,٢٠٣	١٣,٥٤٨,٢٦٤	٣٠٤,٨٣٥,٩٣٩
يونيو ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٦,٦٩٤,٦٢٦	١٩,٣١١,٩٧٥	٤٢٧,٣٨٢,٦٥١
أبريل ٢٠١٩م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٩,٦٤٢,٣٩٦	٣٩٩,٦٤٢,٣٩٦	--
أبريل ٢٠١٩م	البنك العربي الوطني	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٩,١٦٥,٨٠٢	١١٩,١٦٥,٨٠٢	--
أغسطس ٢٠٢٠م	البنك العربي الوطني	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٩	١٨٣,٨١٨,٢٢٥	١٣,٢٩٣,٢٢٥	١٧٠,٥٢٥,٠٠٠
يناير ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٣,٧٤٩,٩٨٠	١٧,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٦,٢٤٩,٩٨٠
أغسطس ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٨٤٨,٥٨٢	٢٠,٢٧٢,١٥٠	١٦٠,٥٧٦,٤٣٢
		٣,٢٥٦,٦٩٦,٩٦٩	**٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٨**	**٦١٣,٧٧٤,٣٩٩**	**١,٦٠٣,٢٠٧,١٢٩**
مايو ٢٠٢٠	بنك الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٩,٧٣٥,٣١٥	١٥,٧٣٥,٣١٥	٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠
يوليو ٢٠٢٣م	بنك الخليج الدولي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٢١,٣١٨	٦,٠٢١,٣١٨	١٤٤,٠٠٠,٠٠٠
		٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	**٤١٩,٧٥٦,٦٣٣**	**٢١,٧٥٦,٦٣٣**	**٣٩٨,٠٠٠,٠٠٠**
يونيو ٢٠٢٥م	م التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٦٢٥,٠٠٠	١٧١,٨٧٥,٠٠٠
		٣,٨٩٤,١٩٦,٩٦٩	**٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١**	**٦٥١,١٥٦,٠٣٢**	**٢,١٧٣,٠٨٢,١٢٩**

تم جدولة سداد تسهيلات تمويل التورق كما يلي:

السنة	٢٠١٨م	٢٠١٧م
٢٠١٨م	--	٣٠١,٩٦٥,٣٥٣
٢٠١٩م	٦٥١,١٥٦,٠٣٢	٨١٣,٨٧٩,٥٧٠
٢٠٢٠م	٣٧٨,٦٨٤,٨٩١	٣٥٢,٦٨٤,٨٩١
٢٠٢١م	٧٦٥,٣١٣,٣١٤	٦١٤,٣١٣,٣١٤
٢٠٢٢م	٨٢٤,٩٥٨,٩٢٤	٦٦٧,١٣٢,٤٩٢
٢٠٢٣م	١٥٧,٢٥٠,٠٠٠	٣١,٢٥٠,٠٠٠
٢٠٢٤م	٣١,٢٥٠,٠٠٠	٣١,٢٥٠,٠٠٠
٢٠٢٥م	١٥,٦٢٥,٠٠٠	١٥,٦٢٥,٠٠٠
	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١	٢,٨٢٨,١٠٠,٦٢٠

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١٨ - مكافأة نهاية الخدمة

تقوم الشركة بادارة "خطة نهاية الخدمة" لموظفيها بناء علي قوانين العمل السائدة في المملكة العربية السعودية في تاريخ ٣١ديسمبر ٢٠١٨, قامت الشركة بعمل تقييم اكتواري لمنافع الموظفين حيث قدر مبلغ الالتزام مقابل خطة منافع نهاية الخدمة مبلغ ٨,٥٩ مليون ريال سعودي. بناءا على التقييم الاكتواري الذي تم تنفيذه فإن التعديل التراكمي لرصيد الالتزام للسنوات السابقة يظهر في الايضاح ٣١.

المبالغ التي تم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي والحركات التي تمت علي الالتزام خلال السنة بناء علي قيمتها الحالية هي كالتالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
التزام المنافع المحددة في بداية السنة	٧,٧٢٨,٠٩٧	٦,٤٤٥,١٥٠
استحقاق الفترة الحالية	١,٣٧٩,٢٨٩	١,٢٩٦,٦١٠
تكلفة الفائدة علي التزام المنافع المحددة	٢٥٨,٧٤١	٢٤٦,٤٢٠
التزام المنافع المحددة المدفوع للموظفين التي انتهت خدمتهم خلال العام	(٣٦٨,٨٤١)	(٢٦٠,٠٨٣)
المكاسب / الخسائر الاكتوارية علي الالتزام	(٤٠٦,٩٧٠)	--
التزام المنافع المحددة نهاية السنة	٨,٥٩٠,٣١٦	٧,٧٢٨,٠٩٧

المبالغ المحملة على قائمتي الدخل والدخل الشامل للسنة هي كالتالي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
استحقاق الفترة الحالية	١,٣٧٩,٢٨٩	١,٢٩٦,٦١٠
تكلفة الفائدة علي التزام المنافع المحددة	٢٥٨,٧٤١	٢٤٦,٤٢٠
التكلفة التي تم تسجيلها في قائمة الدخل	١,٦٣٨,٠٣٠	١,٥٤٣,٠٣٠
المكاسب الاكتوارية التي تم تسجيلها في الدخل الشامل عنها خلال العام	(٤٠٦,٩٧٠)	--
اجمالي تكلفة التزام المنافع المحددة المسجلة خلال العام	١,٢٣١,٠٦٠	١,٥٤٣,٠٣٠

إعادة القياس تم تسجيله في قائمة الدخل الشامل على ما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
الربح من التغيير في الافتراضات المالية	٣٧٥,٧٠٠	--
الربح من التغيير في الافتراضات القائمة على الخبرات	٣١,٢٧٠	--
اعادة التقييم الاكتواري لالتزام المنافع المحددة	٤٠٦,٩٧٠	--

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية فيما يتعلق بخطة منافع الموظفين :

	٢٠١٨	٢٠١٧
نسبة الخصم	٤,٥٥%	٣,١٥%
المعدل المتوقع لزيادة الرواتب	٥,٠ %	٣,٦%
سن التقاعد العادي	٦٠	٦٠

يتم تحديد الافتراضات المتعلقة بالوفيات المستقبلية استناداً إلى مشورة الإكتواري وفقاً للإحصائيات المنشورة والخبرات في المملكة العربية السعودية.ظ

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

١٨ - مكافأة نهاية الخدمة (يتبع)

فيما يلي بيان استحقاق التزام المنافع المحددة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
المتوسط المرجح لمدد استحقاق المنافع المحددة	٩,٩٦	١٠,٥١
التوزيع الزمني لدفعات المنافع:		
السنة الاولي	٤٧٢,٣٣٢	٣٩٩,٨٧٥
السنة الثانية	٥٤٢,٩٤٢	٤٦٤,١٤٠
السنة الثالثة	١,٠٨٠,٢٨٥	٥٣١,١٩٨
السنة الرابعة	٦٨٥,٣٩٣	١,٠٤٨,٠٨٨
السنة الخامسة	٩٨٦,٣٢٣	٦٦٦,٥٢٠
من ٦ ال ١٠ سنوات	٧,٧٤٩,٤٥٣	٧,٠٦٣,٠١٦

يوضح الجدول أدناه حساسية تقييم التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ لمعدل الخصم والمعدل المتوقع للزيادة في الأجور بينما تبقى الافتراضات الأخرى ثابتة.

	٢٠١٨	٢٠١٧
معدل الخصم ، + ٠,٥ ٪	(٤٢٨,٧٣٥)	(٤٠٦,٩٠٣)
معدل الخصم ، -٠,٥ ٪	٤٢٨,٧٣٥	٤٠٦,٩٠٣
المعدل المتوقع لزيادة الرواتب ، + ٠,٥ ٪	٢٩٨,١٢٥	٢٥٦,٤٨٧
المعدل المتوقع لزيادة الراتب ، -٠,٥ ٪	(٢٩٨,١٢٥)	(٢٥٦,٤٨٧)

١٩ - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون حصة بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل حصة (٢٠١٧: ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ لكل حصة). ويمثل الجدول التالي توزيع حصص الشركاء في رأس المال:

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

٢٠ - الإحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، على الشركة تحويل ما نسبته ١٠٪ من صافي دخلها السنوي إلى الاحتياطي النظامي حتى يصل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين.في ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٨ هـ ، الموافق ٢٥ يناير ٢٠١٧ ، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعميما رقمً ٣٨١٠٠٠٠٤٦٣٤٢ ، حيث طُلبت من شركات التمويل الاحتفاظ بحد أدنى من الاحتياطي بنسبة ١٪ من استثماراتها المستحقة في التأجير التمويلي بعد خصم المحفظة غير المنتظمة. لذلك ، للامتثال لمتطلبات مؤسسة النقد العربي السعودي ، قامت الشركة بتخصيص المبلغ المطلوب كاحتياطي نظامي من حقوق الملكية والذي بلغ ٤٠,٦٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.مع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨ ، تم تكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة من الارباح المحتجزة بمبلغ ٣٢ مليون ريال سعودي. لذلك قررت الإدارة إعادة تصنيف هذالمخصصات الزائدة والبالغة ٤٠,٦٠ مليون ريال سعودي من الاحتياطي العام إلى الأرباح المبقاة كما يظهر في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢١ - اتعاب خدمات، بالصافي

أبرمت الشركة في ٢٠١٤م اتفاقية بيع أصول مع البنك العربي الوطني لبيع استثمارات في عقود اتأجير التمويلي بقيمة دفترية بمبلغ ٧٠٦,٥ مليون ريال سعودي ممثلة في ١,٤٠٤ عقد تمويل في مقابل تسوية تسهيلات مساوية للقيمة الدفترية لتلك الاستثمارات. وهذا يتضمن ثلاث معاملات بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٤م و٢٢ مايو ٢٠١٤م و٢٠ يوليو ٢٠١٤م على التوالي. وكجزء من اتفاقية بيع الاصول وقع البنك العربي الوطني اتفاقية خدمات مع الشركة تتعلق بالاستثمارات المباعة والتي تقوم على أساس جدول المشاركة بالأرباح المتفق عليه والمبني على أقساط شهرية من هذه المحفظة المباعة للتعويض عن الخدمات الإدارية التي تقدمها الشركة والتي تعتمد على سعر السوق. استناداً إلى البنك العربي الوطني ، لا يجوز الرجوع إلى الشركة فيما يتعلق بأي خسارة / تخلف عن الدفع على الرصيد المتبقي من الاستثمارات في التأجير التمويلي ومطالبات التأمين ذات الصلة المستحقة القبض إن وجدت. بالتالي تم تحويل جميع المخاطر والمكاسب الجوهرية المرتبطة بالمحفظة المباعة إلى البنك العربي الوطني في وقت البيع في ٢٠١٤ ومن ثم تم استبعادها من قبل الشركة.
بلغت الرسوم المكتسبة من المحفظة المباعة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١٠,١٦ مليون ريال سعودي (١١,٥٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

٢٢ - مصروفات بيع وتسويق

	٢٠١٨	٢٠١٧
مصروفات تأمين	١٣,٧٢٥,٧٥٥	١٣,٢٢٨,٣٠٨
أتعاب انشاء عقود	٣,٧٤٦,١٧٠	١,٩٢٧,٧٥٠
عمولة مبيعات وعمولة تحصيل وعمولة تحويل ملكية	٢,٧٩٣,٢٧٨	٢,٨٠١,٨٣٩
مصروفات تسويق	٢,٥٦٤,٧٩٨	٢,٠٩١,٩٣٤
أتعاب تقييم	١,٩٨٩,٨٤٠	٣,٩٠٨,٧٢٢
أخرى	٢٠٣,٦٢٥	١٦٣,٣٣٥
	٢٥,٠٢٣,٤٦٦	٢٤,١٢١,٨٨٨

٢٣ - مصروفات عمومية وإدارية

	٢٠١٨	٢٠١٧
رواتب ومزايا موظفين أخرى	٣٦,٣٧٧,٤٠٣	٣٠,١٥٢,١٥٠
أتعاب استشارات	٣,٢٠٣,٥٢١	٢,٧٨٥,٦٣٥
إستهلاك وإطفاء	٢,٧٧٨,٢٩٦	٣,٠٠٦,٩٠١
إيجار	٢,٧٥٤,٠٦٣	٢,٧٦٤,٦٠٠
مصاريف إتصالات	٧٨٠,٧٨٢	٧٥٠,٧٨٨
مصاريف سفر	٦٦٦,٩٤٣	٤٦٨,٨٧٨
مصروف ضريبة القيمة المضافة	٤٦٠,٨٩٦	--
صيانة وإصلاح	٤٠٢,٦٤٤	٣٦٢,٥٥٣
مصروفات توظيف	٣٥١,٩١٠	١٨٢,٠٤٥
طباعة وقرطاسية	١٧٩,٠٢٩	٢٣١,٥٠٩
ضريبة استقطاع	٥٨,٥٦٨	٤٤,٨٧٠
أخرى	٢,٦٧٨,٢٤٠	٤,٢٦٩,٧٦٧
	٥٠,٦٩٢,٢٩٥	٤٥,٠١٩,٦٩٦

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٤ - عقود تأجير تشغيلي – الشركة كمستأجر

بلغت المدفوعات بموجب عقود التأجير التشغيلي المعترف بها كمصروفات خلال السنة ٢,٧٦٤,٦٠٠ ريال سعودي (٢٠١٧: ٢,٧٦٤,٦٠٠ ريال سعودي). تمثل مدفوعات عقود التأجير التمويلي عقد إيجار المركز الرئيسي في الرياض وفرعين آخرين في جدة والدمام.

	٢٠١٨	٢٠١٧
الإيجار بموجب العقد غير القابل للإلغاء		
أقل من سنة	٢,٧٦٤,٦٠٠	٢,٧٦٤,٦٠٠

ليس هناك أي تغييرات على عقود الإيجار للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٨.

٢٥ - إدارة المخاطر المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الطريقة الشاملة لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر. قام مجلس الإدارة بتعيين لجنة إدارة الائتمان والمخاطر، والتي تقع على عاتقها مسؤولية مراقبة عملية ادارة المخاطر الشاملة داخل الشركة.
تتولى لجنة إدارة الائتمان والمخاطر المسؤولية الكاملة عن تطوير استراتيجية المخاطر ووضع أسس التنفيذ، والإطار والسياسات والقيود. لجنة إدارة الائتمان والمخاطر هي المسؤولة عن ادارة قرارت المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر والتلبيغ عن ذلك على أساس ربع سنوي.

مخاطر الإئتمان
تسيطر الشركة على مخاطر الائتمان التي تتعرض لها، حيث تمثل مخاطر الإئتمان عدم مقدرة الطرف الأول بالوفاء بالتزاماته، مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. التعرض لمخاطر الائتمان ينشأ بشكل رئيسي في الاستثمارات في التأجير التمويلي. تقوم الشركة بتقييم احتمالية تعثر الأطراف المقابلة الأخرى باستخدام أدوات التصنيف الداخلي.

محاولات الشركة للتحكم في المخاطر الائتمانية من خلال مراقبة حالات التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة أخرى محددة، مع استمرارية تقييم التصنيف الائتماني للاطراف الاخري. تم تصميم سياسات إدارة المخاطر للشركة لتحديد ووضع حدود المخاطر المناسبة، ورصد المخاطر والالتزام بتلك الحدود. ويتم مراقبة التعرضات الفعلية مقابل الحدود على أساس منتظم.

تنشأ تركزات مخاطر الإئتمان عندما تشترك عدد من الأطراف المقابلة الأخرى في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو لديهم سمات إقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على مقابلة الإلتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من الظروف. تشير تركزات المخاطر الائتمانية الى الحساسية المرتبطة بين أداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أو منطقة جغرافية معينة.

وتسعى الشركة إلى إدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها من خلال تنويع أنشطة الإقراض لضمان عدم وجود تركيز غير مبرر له من مخاطر مع أفراد أو مجموعات من العملاء في مواقع أو أعمال محددة.

تقوم الإدارة بمراقبة القيمة السوقية للضمانات التي يتم الحصول عليها أثناء مراجعتها لمدى كفاية مخصص انخفاض قيمة لخسائر الائتمان. تقوم الشركة بانتظام بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في منتجات الأسواق وافضل المستجدات.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١) تحليل جودة الائتمان

أ) يوضح الجدول التالي معلومات حول جودة الائتمان للاصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

الاستثمار في التاجير التمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
	الخسائر الائتمانية المتوقعة (١٢ شهر)	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة نتيجة الانخفاض الغير ائتماني	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة نتيجة الانخفاض الائتماني	**الاجمالي**
اجمالي القيمة الدفترية	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٨	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٥	**٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢**
م خسائر الائتمان المتوقعة	(١,٥٧٣,٠٩٦)	(١٠,١٦٨,٦٩٨)	(٥٥,١٥٧,٨٦٩)	**(٦٦,٨٩٩,٦٦٣)**
	٣,٥١٨,٤٤٨,٥٤٣	٤٥٩,٠٢٥,٢٣٠	٢١٢, ٨٥١, ٥٧٦	**٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩**

مطالبات التامين المستحقة علي حالات الوفاة في عقود التاجير التمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
	الخسائر الائتمانية المتوقعة (١٢ شهر)	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة نتيجة الانخفاض الغير ائتماني	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة نتيجة الانخفاض الائتماني	**الاجمالي**
اجمالي القيمة الدفترية	--	--	٢٥,١٧١,٣١١	**٢٥,١٧١,٣١١**
م خسائر الائتمان المتوقعة	--	--	(١٢,٢٠١,٢٦٧)	**(١٢,٢٠١,٢٦٧)**
	--	--	١٢,٩٧٠,٠٤٤	**١٢,٩٧٠,٠٤٤**

ب) المبالغ الناتجة عن خسائر الائتمان المتوقعة - زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر التخلف عن السداد في الاداة المالية قد زاد بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي، فإن الشركة تأخذ بعين الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود غير ضروري. ويشمل ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي على حد سواء ، استنادًا إلى الخبرة التاريخية للشركة وتقييم خبراء الائتمان.

الهدف من التقييم هو تحديد ما إذا حدثت زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان لتعرض ما وذلك من خلال القيام بالمقارنات:

- احتمال التعثر للفترة المتبقية من عمر الاصل منذ تاريخ التبليغ, مع
- احتمال التعثر للفترة المتبقية من عمر الاصل عند هذه "النقطة من الوقت" والتي تم تقديرها في وقت الاعتراف المبدئي للتعرض (تم تعديلها حثيما كان ملائم للتغييرات في توقعات الدفع المسبق)

تصنف الشركة استثماراتها في التأجير التمويلي الى ثلاث مراحل كما هو موضح أدناه:

المرحلة ١: عندما يتم تسجيل الاستثمار في التأجير التمويلي لأول مرة ، تقوم الشركة بتحديد مخصص مبدئي يستند إلى خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهرا، تشمل المرحلة ١ الاستثمارات في الإيجار التمويلي أيضاً تلك الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان وتم إعادة تصنيفها من المرحلة الثانية.

المرحلة ٢: عندما أظهرت الاستثمارات في التأجير التمويلي زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها ، تسجل الشركة مخصصًا لخسائر الائتمان المتوقعة لمدى الحياة. تشمل استثمارات المرحلة الثانية في الإيجار التمويلي أيضاً تلك التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان وتم إعادة تصنيفه من المرحلة ٣.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

المرحلة ٣: تعتبر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي هنا مخفضة ائتمانيا. وتسجل الشركة مخصصًا لخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة.

٢) انشاء هيكل مصطلح "احتمال التعثر"

تعد ايام التاخير بعد تاريخ الاستحقاق هي المدخلات الرئيسية في تحديد هيكل مصطلح احتمالية التعثر عن السداد. حيث تقوم الشركة بجمع معلومات الاداء والتعثرات في السداد لمعرفة مدي التعرض لمخاطر الائتمان، ويتم تحليل العلاقات بين معدلات التعثر التاريخية وعوامل الاقتصاد الكلي، حيث ان مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية هي اجمالي الدخل القومي والناتج المحلي الإجمالي والإيرادات الحكومية العامة والاستثمار الكلي, بصرف النظر عن العلاقة بين المتغيرات المتعددة التي تم اختبارها واستخدامها في تطوير هياكل مصطلح احتمالية التعثر المتأثرة بعوامل الاقتصاد الكلي.

٣) تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري

شروط تحديد الزيادة فيما إذا كانت جوهرية بالنسبة لمخاطر الائتمان تختلف بحسب المحفظة وتتضمن التغيرات الكمية في احتمال التعثر عن السداد والعوامل النوعية، بما في ذلك الدعم القائم على التعثر.

يعتبر خطر الائتمان من تعرض معين قد زاد بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي إذا ، علي اساس التصميم الكمي للشركة, باستخدام حكم الخبراء الائتمانيين والرجوع الي الخبرات السابقة ذات العلاقة ان امكن، قد تقرر الشركة أن التعرض للمخاطر الائتمانية قد زاد بشكل ملحوظ على أساس مؤشرات نوعية معينة تعتبر أنها مؤشرا على ذلك وقد لا ينعكس تأثيرها بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

كدعم تعتبر الشركة حدوث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان في حال تأخر السداد لأكثر من ٣٠ يومًا من تاريخ الاستحقاق. يتم تحديد الأيام المنقضية بعد تاريخ استحقاق من خلال احتساب عدد الأيام منذ أقدم تاريخ مستحق لم يتم استلام الدفع الكامل له. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق دون الأخذ في الاعتبار أي فترة سماح قد تكون متاحة للمقترض.

تقوم الشركة بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان من خلال المراجعات الدورية للتأكد من:

- المعايير قادرة على تحديد الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر.
- لا تتماشى المعايير مع النقطة الزمنية التي يكون فيها الاصل متأخرة عن موعد استحقاقه بثلاثين يومًا ؛ و
- ليس هناك تقلبات غير مضمونة في مخصص الخسائر من التحويلات بين احتمال التعثر لمدة ١٢ شهر (المرحلة الاولي) و احتمال التخلف عن السداد مدي الحياة (المرحلة الثانية).

٤) الأصول المالية المعدلة

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية لأداة الدين لعدة أسباب، بما في ذلك تغيير ظروف السوق ، الاحتفاظ بالعملاء وعوامل أخرى لا تتعلق بتدهور الائتمان الحالي أو المحتمل للعميل. قد يتم استبعاد أداة الدين الحالية التي تم تعديل شروطها ويتم الاعتراف بأداة الدين التي تم اعاد التفوض بشانها كأداة دين جديدة بالقيمة العادلة وفقًا للسياسة المحاسبية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

عندما يتم تعديل شروط الاصل المالي ولا يؤدي التعديل إلى إلغاء الاعتراف، فإن تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان الخاصة بالأصل قد زادت بشكل ملحوظ تعكس مقارنة:

- احتمال التعثر للفترة المتبقية من عمر الاصل في تاريخ التقرير استناداً إلى الشروط المعدلة ؛ مع
- احتمال التعثر للفترة المتبقية والمقدرة على أساس البيانات عند التقدير المبدئي والشروط التعاقدية الأصلية.

إذا كانت النتائج التعديل ادت الي استبعاد الأصل، فإن تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت إلى حد كبير يعكس المقارنة بين ما يلي:

- مخاطر التخلف عن السداد في تاريخ التقارير المالية (بناءً على شروط تعاقدية معدلة) ؛
- خطر التخلف عن السداد على أساس الشروط المعدلة.

عادة ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق وتغيير توقيت دفع الأرباح وتعديل شروط العقود الخاصة بأدوات الدين.

بالنسبة للأصول المالية التي تم تعديلها، يعكس تقدير احتمالية التخلف عن السداد ما إذا كان التعديل قد أدى إلى تحسين أو استعادة قدرة الشركة على تحصيل الربح والمبلغ الأصلي. وكجزء من هذه العملية ، تقوم الشركة بتقييم أداء السداد للمقترضين مقابل الشروط التعاقدية المعدلة وتأخذ بعين الاعتبار مختلف المؤشرات السلوكية.

بشكل عام ، يحتاج العميل لإثبات سلوك دفع وسداد جيد باستمرار لفترة من الزمن قبل أن يعتبر التعرض للمخاطر لم يعد لضعفه ائتمانيا أو تعثر في السداد أو أن خطر التخلف عن السداد قد انخفض إلى الحد الذي يعود به مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه عند مبلغ يعادل ١٢ شهرا من خسائر الائتمان المتوقعة.

٥) تعريف (التعثر عن السداد).

تعتبر الشركة أن الأصل المالي يكون في حالة تعثر عندما:

- ان يكون من غير المرجح ان يقوم المقترض بسداد التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل ؛ او
- ان يكون المقترض لديه استحقاق اكثر من ٩٠ يوما علي اي التزام ائتماني جوهري للشركة.

عند تقييم ما إذا كان المقترض في حالة التعثر عن السداد تعتبر الشركة المؤشرات التالية:

- نوعي -على سبيل المثال انتهاك العقد ؛
- كمي - على سبيل المثال التأخر في السداد وعدم سداد التزام آخر لنفس المُصدر للشركة ؛

يتماشى تعريف التعثر عن السداد إلى حد كبير مع التعريف الذي تطبقه الشركة لأغراض تنظيم رأس المال.

٦) دمج المعلومات المستقبلية

تقوم الشركة بدمج المعلومات المستقبلية في كل من تقييمها لما إذا كانت المخاطر الائتمانية للأصل قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وقياسها لخسائر المتوقعة في الائتمان. تم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام ثلاثة سيناريوهات مستقبلية مختلفة - الأساس، التحسن والهبوط. يتم حساب خسائر الائتمان المتوقعة لكل سيناريو وتقييمه من خلال احتمالية حدوث هذا السيناريو.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

تمثل الحالة الأساسية النتيجة الأكثر ترجيحًا وتتماشى مع المعلومات التي تستخدمها الشركة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي والموازنة. تمثل السيناريوهات الأخرى نتائج أكثر تفاؤلاً وأكثر تشاؤمية. بشكل دوري ، تقوم الشركة بإجراء اختبار الحساسية للصدمات الأكثر شدة لمعايرة قراراتها بالنسبة للسيناريوهات المعروضة الأخرى.

قامت الشركة بتحديد وتوثيق الموجهات الرئيسية لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية لمحفظة الشركة ، وقد قامت باستخدام تحليل البيانات للفترات السابقة وتقدير العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية الكلية ومخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية. فيما يلي قائمة بالمتغيرات المستقلة الرئيسية المحددة على أساس الارتباط المستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

- الادخار الوطني الإجمالي
- إجمالي الناتج المحلي
- الإيرادات الحكومية العامة
- اجمالي الاستثمار

تم تطوير العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات التخلف عن السداد ومعدلات الخسارة في محافظ مختلفة من الأصول المالية بناءً على تحليل البيانات الفترات السابقة على مدى السنوات العشر إلى الخمس عشرة الماضية.

٧) قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس خسائر الائتمان المتوقعة هي تقديرات المخاطر التالية:

١- احتمالية التعثر في السداد (PD)
٢- الخسائر الناجمة عن التعثر (LGD)
٣- التعرض عند التعثر (EAD)

إن تقديرات احتمالية التعثرفي السداد: هي تقديرات في تاريخ معين ، والتي يتم حسابها ، بناءً على نماذج تقييم إحصائية ، ويتم تقييمها باستخدام أدوات تصنيف مصممة خصيصًا لمحفظة الأفراد ذوي الملاءة المالية العالية. تعتمد نماذج التقييم هذه على العوامل الكمية والنوعية. في حالة انتقل الطرف المقابل الاخر أو التعرض بين فئات التصنيف ، فإن هذا سيؤدي إلى تغيير في التقدير لاحتمال التعثر المرتبط . علاوة على ذلك ، يتم تقدير بنية مصطلحات الملكية الفكرية مع الأخذ في الاعتبار الاستحقاق التعاقدي للتعرض لمخاطر التخلف عن السداد.

الخسائر الناجمة عن التعثر المعطاة: هي حجم الخسارة المحتملة إذا كان هناك تعثر في السداد. تقوم الشركة بتقدير خسائرها الناجمة عن التعثر بناءً على تاريخ معدلات الاسترداد للمطالبات ضد الأطراف الاخرى المتعثرة. تقديرات الخسائر الناجمة عن التعثر تعتبر الهيكل، وأي بيع للضمانات ، وتكاليف الاسترداد لأي ضمانات تشكل جزءًا لا يتجزأ من الاصل المالي. نظرًا لوجود حالات تخلف فترات سابقة متفرقة ، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسائر الناجمة عن التعثر لتراكيب نوعية بناءً على خبرة الشركة في الخسائر التجريبية.

التعرض عند التعثر: يمثل التعرض المتوقع في حال وجود تخلف عن السداد. تستخلص الشركة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي لطرف مقابل آخر والتغيرات المحتملة في المبلغ الحالي المسموح به بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. إن التعرض عند التعثر في حالة وجود أصل مالي هو إجمالي قيمته الدفترية.

وفقًا لما تم وصفه أعلاه ، وباستخدام الحد الأقصى لاحتمال التعثر لمدة ١٢ شهرًا للاصل المالي الذي لم ترتفع مخاطره الائتمانية بشكل مادي. تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار مخاطر التخلف عن السداد خلال فترة التعاقد القصوى التي تتعرض لها لمخاطر الائتمان. حتى لو كان ذلك لأغراض إدارة المخاطر ، تؤخذ الشركة بعين الاعتبار فترة اطول وتمتد الفترة التعاقدية القصوى إلى التاريخ الذي يحق للشركة فيه المطالبة بسداد دفعة مقدمة أو إنهاء التزام أو ضمان قرض. بالنسبة للمحفظة التي تكون لدى الشركة معلومات فترات سابقة محدودة عنها أو اعتمادًا على حجم المحفظة ، يتم استخدام التعديل النوعي لتكملة أي بيانات متاحة داخلياً.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ج) مخصص الخسائر

يوضح الجدول التالي التسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لإجمالي القيمة الدفترية للاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وحساب مخصصات الخسائر ذات العلاقة.

الاستثمارات في التاجير التمويلي قبل الانخفاض	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة			
	١٢ شهر	انخفاض غير ائتماني	انخفاض ائتماني	الاجمالي
الرصيد الافتتاحي ١ يناير	٣,٦٤٥,٨٦٤,٩٨٤	٤١٩,٤٧١,٠٦٧	١٢٨,٥٩٩,٩٨٨	٤,١٩٣,٩٣٦,٠٣٨
تحويل الى خسائر ائتمان – ١٢ شهر	٨٥,٤٣١,٠٠٨	(٧٧,٨٢٣,٧٩٠)	(٧,٦٠٧,٢١٨)	--
تحويل الى خسائر ائتمان – انخفاض غير ائتماني	(٢٥٣,٢٦٠,٠١٠)	٢٦٣,٩٨٠,٩٠٧	(١٠,٧٢٠,٨٩٧)	--
تحويل الى خسائر ائتمان – انخفاض ائتماني	(٧١,٠٩٦,٥٨٠)	(٩٧,٤١٨,٦٣٦)	١٦٨,٥١٥,٢١٦	--
الرصيد الصافي للفترة	١١٣,٠٨٢,٢٣٧	(٣٩,٠١٥,٦١٩)	(١٠,٧٧٧,٦٤٥)	٦٣,٢٨٨,٩٧٣
	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	**٤٦٩,١٩٣,٩٢٩**	**٢٦٨,٠٠٩,٤٤٤**	**٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢**

مخصص الخسائر	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة			
	١٢ شهر	انخفاض غير ائتماني	انخفاض ائتماني	الاجمالي
الرصيد الافتتاحي ١ يناير	١,٥٨٥,٣٧٨	١٠,٣٤٣,١١٠	٢٣,٧٨٢,١٦٢	٣٥,٧١٠,٦٥٠
تحويل الى خسائر ائتمان – ١٢ شهر	٣٩,٨١٤	(٣٦,٦٥٢)	(٣,١٦١)	--
تحويل الى خسائر ائتمان – انخفاض غير ائتماني	(٩٩,٩٢٢)	٢٩٧,٦٨٦	(١٩٧,٧٦٤)	--
تحويل الى خسائر ائتمان – انخفاض ائتماني	(٢٦,٨٧٧)	(٢,٢٣٤,٧١٣)	٢,٢٦١,٥٨٩	--
الرصيد الصافي للفترة	٧٤,٧٠٣	١,٧٩٩,٢٦٧	٢٩,٣١٥,٠٤٣	٣١,١٨٩,٠١٣
	١,٥٧٣,٠٩٦	**١٠,١٦٨,٦٩٨**	**٥٥,١٥٧,٨٦٩**	**٦٦,٨٩٩,٦٦٣**

مطالبات التأمين المستحقة القبض	خسائر الائتمان المتوقعة مدي الحياة			
	١٢ شهر	انخفاض غير ائتماني	انخفاض ائتماني	الاجمالي
الرصيد الافتتاحي ١ يناير	٧,٠٤١,٩٦٦	--	١٥,٣١١,١١٤	٢٢,٣٥٣,٠٨٠
صافي رصيد الفترة	١,٨٦٠,٩٨٨	--	٩٥٧,٢٤٣	٢,٨١٨,٢٣١
	٨,٩٠٢,٩٥٤	**--**	**١٦,٢٦٨,٣٥٧**	**٢٥,١٧١,٣١١**

مخصص الخسائر	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة			
	١٢ شهر	انخفاض غير ائتماني	انخفاض ائتماني	الاجمالي
الرصيد الافتتاحي ١ يناير	--	--	١١,٢٠١,٣١٥	١١,٢٠١,٣١٥
صافي رصيد الفترة	--	--	٩٩٩,٩٥٢	٩٩٩,٩٥٢
	--	**--**	**١٢,٢٠١,٢٦٧**	**١٢,٢٠١,٢٦٧**

د) الضمانات

تحتفظ الشركة في سياق أنشطة الإقراض العادية بضمانات للحد من مخاطر الائتمان في الاستثمارات في محفظة التأجير التمويلي. تشمل هذه الضمانات في الغالب ضمانات مالية وعقارات. تتم إدارة الضمانات مقابل التعرضات ذات الصلة بصافي قيمها القابلة للتحقق. بالنسبة للأصول المالية التي انخفض تصنيفه الائتماني خلال فترة إعداد التقارير ، المعلومات الكمية عن الضمانات المحتفظ بها كضمان مطلوب إلى الحد الذي يقلل فيه هذا الضمان من مخاطر الائتمان.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

فيما يلي مبلغ الضمانات المحتفظ بها كضمان للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

القروض مقابل قيمة الضمان (٠٠٠ ريال سعودي)	٢٠١٨
أقل من ٥٠%	٥٥,٧٥٥
٥١ % – ٧٠%	٥٨,٩٢٤
أكثر من ٧٠%	١٢٧,١١٨

مخاطر السيولة

هي مخاطر الناجمة عن عدم مقدرة الشركة على مقابلة صافي متطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة بسبب التقلبات في السوق أو إنخفاض مستوى التصنيف الإئتماني مما قد يسبب جفاف بعض مصادر التمويل فوراً.

تراقب الإدارة سجل استحقاق موجودات ومطلوبات الشركة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدي لضمان توفر السيولة الكافية. تستحق كافة الإلتزامات باستثناء مكافأة نهاية الخدمة تعاقدياً على أساس حالي. يبين الجدول التالي تحليلاً للموجودات والمطلوبات المالية على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها.

الموجودات	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	٢٠١٨م	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	٢٠١٧م
نقد وأرصدة بنكية	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	--	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٢٥,٠٨٦,٤٧٨	--	٢٥,٠٨٦,٤٧٨
الاستثمار طويل الأجل في عقود التأجير التمويلي	٣٠٢,٧٩٢,٠٧٤	٣,٩٥٤,٤٣٢,٩٣٨	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢	٢٨٥,٨٢٧,٨٨٩	٣,٩٠٨,١٠٨,١٤٩	٤,١٩٣,٩٣٦,٠٣٨
ربح تمويل غير محقق *	٣٠٦,١٩١,٤٦٤	٢,٢٦٩,٥٥٨,٥٤١	٢,٥٧٥,٧٥٠,٠٠٥	٢٦٣,٦٣٧,٨٨٠	٢,٠٩٨,٥٧٦,٦٨٤	٢,٣٦٢,٢١٤,٥٦٤
مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى	٣٧,٩٩٩,٤٨٠	--	٣٧,٩٩٩,٤٨٠	٣٢,٨٣١,٦٤٦	--	٣٢,٨٣١,٦٤٦
أتعاب انشاء عقود مؤجلة	٣,١٣٧,٠١١	٢٦,٦٧٣,٢٢٥	٢٩,٨١٠,٢٣٦	٣,١٨٨,٢٠٣	٢٩,٢٤٩,١١٢	٣٢,٤٣٧,٣١٥
دفعة مقدمة لملاك العقار	٥,٩١١,٢٨٦	--	٥,٩١١,٢٨٦	١١,٧٥٦,٠٠٠	--	١١,٧٥٦,٠٠٠
مستحق لأطراف ذات علاقة	٨٩٧,٢٤٧	--	٨٩٧,٢٤٧	١,٠٣١,٣٥٨	--	١,٠٣١,٣٥٨
	٧٣٦,٥٧١,٨٩٦	٦,٢٥٠,٦٦٤,٧٠٤	٦,٩٨٧,٢٣٦,٦٠٠	٦٢٣,٣٥٩,٤٥٤	٦,٠٣٥,٩٣٣,٩٤٥	٦,٦٥٩,٢٩٣,٣٩٩

المطلوبات	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	٢٠١٨م	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	٢٠١٧م
تسهيلات تمويل تورق	٦٤٣,٦٧٧,٩٣٨	٢,١٧٣,٠٨٢,١٢٩	٢,٨١٦,٧٦٠,٠٦٧	٢٩٨,٢٩٦,٦٠٦	٢,٥٢٦,١٣٥,٢٦٧	٢,٨٢٤,٤٣١,٨٧٣
نفقات تمويلية **	١٠٣,٧٣٩,٠٣٨	٢٣٠,٥٣٨,٩٦١	٣٣٤,٢٧٧,٩٩٩	١١٣,٧٩٨,٠٥٢	٢١٧,٥٢٨,٧٦٤	٣٣١,٣٢٦,٨١٦
عمولات مستحقة الدفع	٧,٤٧٨,٠٩٤	--	٧,٤٧٨,٠٩٤	٣,٦٦٨,٧٤٧	--	٣,٦٦٨,٧٤٧
ذمم دائنة	٣٠,٩٣٧,٩٠١	--	٣٠,٩٣٧,٩٠١	١,٧٥٥,٨١٦	--	١,٧٥٥,٨١٦
دفعة مقدمة مستلمة من العملاء	٧,٧٧٨,٥٤٩	--	٧,٧٧٨,٥٤٩	١١,٦٠٤,٢٢٩	--	١١,٦٠٤,٢٢٩
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٦,٥٠٧,٤٦٩	--	٦,٥٠٧,٤٦٩	٥,٨٤١,٤٢٩	--	٥,٨٤١,٤٢٩
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	٣٦,٤١٣,٨٩٦	--	٣٦,٤١٣,٨٩٦	٦,١٧٦,٠٠٥	--	٦,١٧٦,٠٠٥
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	--	٨,٥٩٠,٣١٦	٨,٥٩٠,٣١٦	--	٥,٨٩٤,٦٩٣	٥,٨٩٤,٦٩٣
إجمالي المطلوبات	٨٣٦,٥٣٢,٨٨٥	٢,٤١٢,٢١١,٤٠٦	٣,٢٤٨,٧٤٤,٢٩١	٤٤١,١٤٠,٨٨٤	٢,٧٤٩,٥٥٨,٧٢٤	٣,١٩٠,٦٩٩,٦٠٨
الصافي	(٩٩,٩٦٠,٩٨٩)	٣,٨٣٨,٤٥٣,٢٩٨	٣,٧٣٨,٤٩٢,٣٠٩	١٨٢,٢١٨,٥٧٠	٣,٢٨٦,٣٧٥,٢٢١	٣,٤٦٨,٥٩٣,٧٩١

* تمثل ربح التمويل من الاستثمارات في التأجير التمويلي من تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدي للاستثمار في عقود التأجير التمويلي.

** تمثل نفقات التمويل على تسهيلات تمويل التورق من تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدي لتسهيلات تمويل التورق

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٥ - إدارة المخاطر المالية (يتبع)

مخاطر السوق

هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في السوق مثل معدلات العمولات وصرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة والمعقولة في معدلات العمولات مع إفتراض ثبات المتغيرات الأخرى على قائمة الدخل والملكية للشركة:

	الزيادة/ النقص في نقاط الأساس	حساسية النفقات التمويلية	تحليل الحساسية		
			أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	الإجمالي
تسهيلات تمويل تورق	+١٠	٦,٥٤١,٧٣٦	٢,٠٣٢,٢٠٣	٤,٥٠٩,٥٣٣	٦,٥٤١,٧٣٦
	-١٠	(٦,٥٤١,٧٣٦)	(٢,٠٣٢,٢٠٣)	(٤,٥٠٩,٥٣٣)	(٦,٥٤١,٧٣٦)

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة أدوات مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تخضع الشركة لتذبذبات أسعار صرف العملات الأجنبية في سياقها الاعتيادي للأعمال. لم تبرم الشركة أي معاملات بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي.

٢٦ - القيمة العادلة للادوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو يتم دفعه لتسوية التزام في معاملة اعتيادية بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض أن معاملات بيع الأصل أو تحويل الإلتزام يحدث إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق الأكثر فائدة الخاصة بالموجودات أو المطلوبات

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن يكون قابلاً للوصول إليه من قبل الشركة. وتتكون الأصول المالية من ذمم إجارة واستثمارات.

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للأصول المالية والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

المستوى الأول: الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى الثاني: استخدام تقنيات اخرى والتي تكون فيها جميع المدخلات التي لها تأثير على القيمة العادلة المسجلة يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة.

المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات لها تاثير كبير على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات سوقية قابلة للملاحظة.

يتم قياس كافة الموجودات (بما فيها ذمم عقود التأجير) والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة. القيم الدفترية لكافة الموجودات والمطلوبات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة باستثناء صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٦ - القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تحمل تسهيلات تمويل التورق معدل فائدة متغير وفقاً لسايبور، وعليه لا تختلف القيمة الدفترية عن القيمة العادلة. فيما يلي لقيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي ، إن الالتزامات المالية الأخرى مثل الحسابات الدائنة والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى تقارب قيمها العادلة بسبب كونها قصيرة الأجل بطبيعتها.
إن القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي والاستثمار هي كما يلي:

	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م المستوى ٣	الإجمالي
صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩	--	--	٤,١٨٥,١٩٥,٨٧٩	٤,١٨٥,١٩٥,٨٧٩
الاستثمار	٨٩٢,٨٥٠			٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,١٨٦,٠٨٨,٧٢٩	٤,١٨٦,٠٨٨,٧٢٩

	القيمة المحملة	المستوى ١	المستوى ٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (معدلة) المستوى ٣	الإجمالي
صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي	٤,١٥٨,٢٢٥,٣٨٨	--	--	٤,١٥٣,٦٢٨,٩٢٨	٤,١٥٣,٦٢٨,٩٢٨
الاستثمار	٨٩٢,٨٥٠			٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,١٥٤,٥٢١,٧٧٨	٤,١٥٤,٥٢١,٧٧٨

يتم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدل السايبور. ويتم تحديد المعدلات السوقية على أساس سجل المخاطر لذمم التأجير ومعدلات العمولة الحالية.
لم يكن هناك تحويلات بين المستويات خلال العام.

٢٧ - إدارة راس المال

تدير الشركة وتتحكم بهيكل رأس مال ومتطلبات السيولة للمحافظة على استقرارها ولضمان قدرة الشركة على استيفاء التزاماتها في المستقبل واستمرار خطط النمو على أساس الاستمرارية. وتراقب الشركة كفاية رأسمالها باستخدام الإجراءات التالية:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	إجمالي معدل رأس المال	إجمالي معدل رأس المال
معدل رأس المال	**٢٣,١٢%**	٢٣,٨٣%

يتم احتساب نسبة معدل رأس المال أعلاه بقسمة إجمالي رأس مال الشركة على المتوسط المرجح لإجمالي موجودات الشركة في نهاية السنة. يبلغ رأس مال الشركة ١ مليار ريال سعودي (١٠٠ مليون سهم).

كما قامت الشركة بالحصول على تمويل التورق لتمويل الاستثمارات في التأجير التمويلي وللمساعدة في تحقيق الفرق بين تكلفة تمويل التورق وإيرادات التمويل من صافي الاستثمار في التأجير التمويلي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٢٨ - الالتزامات والمطلوبات المحتملة

لدى الشركة مطلوبات محتملة متعلقة بخطابات ضمان قائمة صادرة من قبل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادي بمبلغ ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي (٢٠١٧: ٤٥,٦٣٨,٧٠١ ريال سعودي) تم إصدارها لصالح الهيئة العامة للزكاة والدخل المتعلقه بالربوط الزكوية والضريبية للسنوات السابقة من عام ٢٠٠٨ الي عام ٢٠١١. تواجه الشركة خلال ممارستها نشاطه الاعتيادي بعض الدعاوى القضائية والمطالبات الاخرى المتعلقة بطبيعة هذا النشاط ولايتوقع أن ينتج من الدعاوى القائمة أي مطالبات ذات أهمية جوهرية كما في تاريخ القوائم المالية.

٢٩ - المعايير الصادرة والتي لم تدخل حيز التطبيق

قررت الشركة عدم التطبيق المبكر للمعايير الجديدة التالية الصادرة وغير السارية بعد للسنوات المحاسبية للشركة اعتباراً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ وتقوم الشركة حالياً بتقييم أثرها.
فيما يلي ملخصاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الجددية والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

١) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ – "عقود الإجارة" يسري للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعدها. يلغي المعيار الجديد النموذج المحاسبي المزدوج الحالي لعقود الإجارة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والذي يميز بين عقود الإجارة ضمن قائمة المركز المالي (التاجير التمويلي) وعقود الاجارة خارج قائمة المركز المالي (التأجير التشغيلي). بدلا من ذلك، يقترح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ نموذج المحاسبة ضمن قائمة المركز المالي.

التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي لإعداد التقارير المالية ١٦
تخطط الشركة لاتباع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بأثر مسبق لكل فترة تقرير سابقة تم الافصاح عنها. ستختار الشركة تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقًا كعقود إجارة طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي ١٧ و تفسير اللجنة الدولية للتقارير المالية رقم ٤. لذلك لن تطبق الشركة المعيار على العقود التي لم يتم تحديدها سابقًا على أنها تحتوي على عقد إجارة بتطبيق المعيارين ١٧ و وتفسير اللجنة الدولية للتقارير المالية رقم ٤.

ستختار الشركة استخدام الإعفاءات المقترحة بموجب المعيار الخاص بعقود الإجارة التي تنتهي مدة عقد الإيجار خلال ١٢ شهرًا من تاريخ تقديم الطلب المبدئي ، وعقود الإيجار التي يكون الأصل الأساسي لها منخفض القيمة أن وجد.
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، تقوم الشركة بإجراء تقييم مفصل لتأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ ومن المتوقع الانتهاء منه في الربع الأول للعام ٢٠١٩.

٢) بالنسبة للمعايير أو التعديلات أو التفسيرات الأخرى السارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ ، فإن الشركة لا تتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية للشركة.

٣٠ - الاحداث اللاحقة لاصدار القوائم المالية

بعد تاريخ الميزانية العمومية ، استلمت الشركة اتفاقية تسوية مقترحة من الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل بتاريخ ٦ فبراير ٢٠١٩ لتسوية مبالغ معينة لتصفية أي تقييمات معلقة تتعلق بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٧ وتوفر طريقة حساب الزكاة للسنة المالية ٢٠١٨. حيث قبلت الشركة التسوية المقترحة ووقعت على اتفاقية التسوية هذه والتي وافق عليها مجلس الإدارة في ٢١ فبراير ٢٠١٩. لمزيد من التفاصيل في ايضاح رقم ١٦.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(ريال سعودي)

٣١ - التعديل بأثر رجعي

خلال عام ٢٠١٨ ، تعاقدت الإدارة مع خبير اكتواري لإجراء تقييم لمنافع نهاية الخدمة للشركة (الملاحظة ١٨) وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ١٩- منافع الموظفين. يتطلب التقييم الاكتواري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ أرصدة مقدمة مناسبة للالتزامات المتعلقة بنهاية الخدمة والتي أدت إلى الحاجة إلى تعديل الأرقام المقارنة. تم عرض تأثيرها بأثر رجعي في هذه البيانات المالية من خلال تعديل الأرصدة الافتتاحية لحقوق ملكية الفترة السابقة والأرقام المقارنة لكل بند من البنود المتأثرة والموجزة على النحو التالي:

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ قبل التعديل	تاثير التعديل	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بعد التعديل
الالتزامات الحالية			
مخصص نهاية الخدمة	٥,٨٩٤,٦٩٣	١,٨٣٣,٤٠٤	٧,٧٢٨,٠٩٧
حقوق الملكية			
الارباح المحتجزة	٣٠٧,٥٠٩,٥٧٩	(١,٨٣٣,٤٠٤)	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥

بيان قائمة الدخل

للسنة المنتية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ قبل التعديل	تاثير التعديل	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بعد التعديل
رواتب ومزايا الموظفين	٢٩,٨١٤,٦٤٧	٣٣٧,٥٠٣	٣٠,١٥٢,١٥٠

يتم الافصاح عن مصروف بدل منافع الموظفين ضمن المصاريف العمومية والادارية في قائمة الدخل.

بيان قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ قبل التعديل	تاثير التعديل	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بعد التعديل
صافي الدخل للسنة	١٠٠,٠٢٦,١٣٨	(٣٣٧,٥٠٣)	٩٩,٦٨٨,٦٣٥
مخصص نهاية الخدمة	١,٢٠٥,٥٢٧	٣٣٧,٥٠٣	١,٥٤٣,٠٣٠

٣٢ - اعتمادات مجلس الادارة

تمت الموافقة على القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في ٢١ جمادى آل ثاني ١٤٤٠ هـ الموافق ٢٦ فبراير ٢٠١٩.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

١٩-٢ القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الفهرس	**صفحة**
تقرير مراجع الحسابات المستقل	١-٢
قائمة المركز المالي	٣
قائمة الدخل	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
إيضاحات حول القوائم المالية	٨ ــ ٤٥

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
واجهة الرياض، طريق المطار
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تلفون +٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٦٠٠
الموقع الإلكتروني www.kpmg.com/sa

رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٩٩٢/٣/١١هـ

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وقوائم الدخل والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي ام جي المستقلة والتابعة ل كي بي ام جي العالمية، شركة تعاونية سويسرية. جميع الحقوق محفوظة.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

وكجزء من المراجعة وفقاً 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، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة").

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

د. عبدالله حمد الفوزان
رقم الترخيص ٣٤٨

٨ رجب ١٤٤١هـ
الموافق: ٣ مارس ٢٠٢٠م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المعدلة)	١ يناير ٢٠١٨م (المعدلة)
الموجودات				
نقد وما في حكمه	٤	٥٤,١٩٩,٥٨٩	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٢٥,٠٨٦,٤٧٨
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي	٥	٦٣,٧٧٤,٣٢٩	٣٧,٩٩٩,٤٨٠	٢٣,٧٣٩,٣٠٦
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	٦	٢,٣٩٢,٥٦٨	٥,٩١١,٢٨٦	١١,٧٥٦,٠٠٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	٧	٧٦٥,٣٧٩	٨٩٧,٢٤٧	١,٠٣١,٣٥٨
استثمارات	٨	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٩	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩	٤,١٥٨,٢٢٥,٣٨٨
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	١٠	٢٥,٧٩١,٥٩٩	٢٩,٨١٠,٢٣٦	٣٢,٤٣٧,٣١٥
عقارات أخرى	١١	٦,٩٦٣,٤٧٥	٢,٨٢٩,٦٨٥	١,٠٧٩,٦٨٥
موجودات حق الاستخدام	١٢	٦,٣٠٩,٠٤٧	--	--
ممتلكات ومعدات، بالصافي	١٣	٤,٧٦٧,٥٨٣	٤,٠٦٥,٢٦٣	٤,٥٩٩,٠٥٠
موجودات ضريبية مؤجلة	١٧	٤,٥٦٣,٧٢٣	٤,٠٦٨,٦٧٦	٢,٦١٣,٢٨١
موجودات غير ملموسة، صافي	١٤	٣,١٥٧,٣٣٦	٣,٥٦٢,٠٧٦	٤,٦٢٩,٦٠١
إجمالي الموجودات		٤,٤١١,٩٩٣,٤٩٠	٤,٣٦٠,٠٠٥,٤٨٢	٤,٢٦٦,٠٩٠,٣١٢
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
ذمم دائنة	١٥	٥٠,٥٩٣,٠٧٧	٣٠,٩٣٧,٩٠١	١,٧٥٥,٨١٦
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٦	٨,٦٠٧,٢٧١	٦,٥٠٧,٤٦٩	٥,٨٤١,٤٢٩
دفعات إيجار مقدمة		٧,٤٩٦,١٨٥	٧,٧٧٨,٥٤٩	١١,٦٠٤,٢٢٩
التزام عقد إيجار	١٢	٥,٩٢٩,٩٧٧	--	--
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	١٧	٢٧,٩٧٨,٠١٧	٣٦,٤١٣,٨٩٦	٦,٦٥٥,٥٩١
تسهيلات تمويل تورق	١٨	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١	٢,٨٢٨,١٠٠,٦٢٠
مكافأة نهاية الخدمة	١٩	٩,٣٧٦,٩٠٦	٨,٥٩٠,٣١٦	٧,٧٢٨,٠٩٧
إجمالي المطلوبات		٢,٩١١,٩٠٤,٠٤٦	٢,٩١٤,٤٦٦,٢٩٢	٢,٨٦١,٦٨٥,٧٨٢
حقوق الملكية				
رأس المال	٢٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢١	٩٧,٦٤٨,٥١٩	٩٢,١٨٢,٣٩٧	٨٨,١٠٩,٦٢٨
مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٩	٢٩٦,٠٠٠	٤٠٦,٩٧٠	--
أرباح مبقاة		٤٠٢,١٤٤,٩٢٥	٣٥٢,٩٤٩,٨٢٣	٣١٦,٢٩٤,٩٠٢
إجمالي حقوق الملكية		١,٥٠٠,٠٨٩,٤٤٤	١,٤٤٥,٥٣٩,١٩٠	١,٤٠٤,٤٠٤,٥٣٠
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٤,٤١١,٩٩٣,٤٩٠	٤,٣٦٠,٠٠٥,٤٨٢	٤,٢٦٦,٠٩٠,٣١٢

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ مارس ٢٠٢٠م وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

الرئيس التنفيذي _____ **المدير المالي** _____

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

	ايضاحات	٢٠١٩م	٢٠١٨م (المعدلة)
دخل من عقود تأجير تمويلي		٢٩٨,٥٧١,٦٨٧	٣٠٢,٠٥٨,٠٦٦
أتعاب خدمات، صافي	٢٢	٨,٧٨٢,٦٢٢	١٠,١٥٦,٣٠٣
إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم		٤,٠١٤,٣٠٦	٢,٩٣١,٨٤٨
إيرادات أخرى		--	٢٣٨,٤٧٢
إجمالي ربح التشغيل		٣١١,٣٦٨,٦١٥	٣١٥,٣٨٤,٦٨٩
نفقات تمويلية	١٨	١٣٧,٢٠٠,٥٥٤	١٣١,٦٩٩,٨٠١
مصروفات عمومية وإدارية	٢٣	٥٦,٣٤١,٢٧٩	٥٠,٦٩٢,٢٩٥
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٥، ٩	١١,٢٢٣,٧٠٣	٣٢,١٨٨,٩٦٥
مصروفات بيع وتسويق	٢٤	٢٧,٨٧٧,٧٣١	٢٥,٠٢٣,٤٦٦
إجمالي المصروفات التشغيلية		٢٣٢,٦٤٣,٢٦٧	٢٣٩,٦٠٤,٥٢٧
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل		٧٨,٧٢٥,٣٤٨	٧٥,٧٨٠,١٦٢
مصروف الزكاة وضريبة الدخل للسنة الحالية	١٧	(١١,٧٢٧,٣٠٥)	(١١,٠٤٧,٠٦٩)
الزكاة للسنوات السابقة	١٧	(١٢,٨٣١,٨٦٦)	(٢٥,٤٦٠,٧٩٨)
الضريبة المؤجلة	١٧	٤٩٥,٠٤٧	١,٤٥٥,٣٩٥
		(٢٤,٠٦٤,١٢٤)	(٣٥,٠٥٢,٤٧٢)
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل		٥٤,٦٦١,٢٢٤	٤٠,٧٢٧,٦٩٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ مارس ٢٠٢٠م وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

الرئيس التنفيذي **المدير المالي**

-

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

	ايضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م (المعدلة)
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل		٥٤,٦٦١,٢٢٤	٤٠,٧٢٧,٦٩٠
الدخل الشامل الآخر			
بند لا يمكن إعادة تصنيفه إلى قائمة الدخل			
(خسائر) / أرباح اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٩	(١١٠,٩٧٠)	٤٠٦,٩٧٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٥٤,٥٥٠,٢٥٤	٤١,١٣٤,٦٦٠

-

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

	ايضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,١٨٢,٣٩٧	٤٠٦,٩٧٠	٣٥٢,٩٤٩,٨٢٣	١,٤٤٥,٥٣٩,١٩٠
صافي ربح السنة		--	--	--	٥٤,٦٦١,٢٢٤	٥٤,٦٦١,٢٢٤
خسائر اكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	١٩	--	--	(١١٠,٩٧٠)	--	(١١٠,٩٧٠)
إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة		--	--	(١١٠,٩٧٠)	٥٤,٦٦١,٢٢٤	٥٤,٥٥٠,٢٥٤
محول إلى الاحتياطي النظامي	٢١	--	٥,٤٦٦,١٢٢	--	(٥,٤٦٦,١٢٢)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٧,٦٤٨,٥١٩	٢٩٦,٠٠٠	٤٠٢,١٤٤,٩٢٥	١,٥٠٠,٠٨٩,٤٤٤

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (معدلة)

	ايضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي عام	مكاسب اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م، كما تم إدراجه		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,١٠٩,٦٢٨	٤٠,٦٠٤,٦٦٦	--	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥	١,٤٣٤,٣٩٠,٤٦٩
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩		--	--	--	--	(٣٢,٥٩٩,٢٢٠)	(٣٢,٥٩٩,٢٢٠)
أثر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢		--	--	--	--	٢,٦١٣,٢٨١	٢,٦١٣,٢٨١
إعادة تصنيف الاحتياطي العام إلى الأرباح المبقاة		--	--	(٤٠,٦٠٤,٦٦٦)	--	٤٠,٦٠٤,٦٦٦	--
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م، كما تم تعديله		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨,١٠٩,٦٢٨	--	--	٣١٦,٢٩٤,٩٠٢	١,٤٠٤,٤٠٤,٥٣٠
صافي ربح السنة		--	--	--	--	٤٠,٧٢٧,٦٩٠	٤٠,٧٢٧,٦٩٠
أرباح اكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	١٩	--	--	--	٤٠٦,٩٧٠	--	٤٠٦,٩٧٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة					٤٠٦,٩٧٠	٤٠,٧٢٧,٦٩٠	٤١,١٣٤,٦٦٠
محول إلى الاحتياطي النظامي	٢١	--	٤,٠٧٢,٧٦٩		--	(٤,٠٧٢,٧٦٩)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم تعديله		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,١٨٢,٣٩٧	--	٤٠٦,٩٧٠	٣٥٢,٩٤٩,٨٢٣	١,٤٤٥,٥٣٩,١٩٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

	ايضاحات	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الأنشطة التشغيلية			
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل		٧٨,٧٢٥,٣٤٨	٧٥,٧٨٠,١٦٢
تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:			
استهلاك وإطفاء	٢٣	٥,٣٢٦,٧٧٦	٢,٧٧٨,٢٩٦
إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	١٠	٤,١٢٧,٥٠٠	٣,٧٤٦,١٧٠
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٥، ٩	١١,٢٢٣,٧٠٣	٣٢,١٨٨,٩٦٥
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	١٩	١,٨٧٩,١١٤	١,٦٣٨,٠٣٠
تكاليف تمويل لالتزام عقد إيجار	١٢	٥٢٧,٣٩٦	--
صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:			
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي		(٢٥,٦٧١,٨٨٣)	(١٥,٢٦٠,١٢٦)
مستحق من أطراف ذات علاقة		١٣١,٨٦٨	١٣٤,١١١
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات		٣,٥١٨,٧١٨	٥,٨٤٤,٧١٤
استثمارات في عقود إيجار تمويلي	٩	(٦٣,٥٥١,١١٢)	(٦٥,٠٣٨,٩٧٤)
صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:			
ذمم دائنة		١٩,٦٥٥,١٧٦	٢٩,١٨٢,٠٨٥
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٦	٢,٠٩٩,٧٩٤	٦٦٦,٠٤٠
دفعات إيجار مقدمة		(٢٨٢,٣٦٤)	(٣,٨٢٥,٦٨٠)
صافي النقد الناتج من التشغيل		٣٧,٧١٠,٠٣٤	٦٧,٨٣٣,٧٩٣
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة	١٧	(٣٢,٩٩٥,٠٥٠)	(٦,٧٤٩,٥٦٢)
مكافأة نهاية خدمة مدفوعة	١٩	(١,٢٠٣,٤٩٤)	(٣٦٨,٨٤١)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة مدفوعة	١٠	(١٠٨,٨٦٣)	(١,١١٩,٠٩١)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٣,٤٠٢,٦٢٧	٥٩,٥٩٦,٢٩٩
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	١٣	(١,٦٧٧,٣٧٨)	(٥٥٤,٨٦١)
شراء موجودات غير ملموسة	١٤	(١,٤٠٠,٨٨١)	(٦٢٢,١٢٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٣,٠٧٨,٢٥٩)	(١,١٧٦,٩٨٤)
الأنشطة التمويلية			
إضافات في تسهيلات تمويل تورق	١٨	٣٦٥,٤٨٦,٤٠٠	٢٨٢,٤٧٨,٠٩٤
المسدد من تسهيلات تمويل تورق	١٨	(٣٨٧,٨٠١,٩٤٨)	(٢٨٦,٣٤٠,٥٥٣)
مدفوع من الجزء الأصلي لالتزام عقد الإيجار	١٢	(٣,٤٥٢,٥٦٥)	--
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٢٥,٧٦٨,١١٣)	(٣,٨٦٢,٤٥٩)
صافي الزيادة/ (النقص) في نقد وما في حكمه		(٢٥,٤٤٣,٧٤٥)	٥٤,٥٥٦,٨٥٦
نقد وما في حكمه في بداية السنة		٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٢٥,٠٨٦,٤٧٨
نقد وما في حكمه في نهاية السنة		٥٤,١٩٩,٥٨٩	٧٩,٦٤٣,٣٣٤
معلومات إضافية نقدية			
إيرادات عقد تأجير تمويلي مستلمة		٢٩٦,٥٢٧,٤٦٩	٢٩٢,٢٤٢,٠٣٧
نفقات تمويلية مدفوعة		١٣٦,٤١٣,٤٥٣	١٢٧,٨٩٠,٤٥٤
معلومات إضافية غير نقدية:			
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ محولة إلى موجودات غير ملموسة وممتلكات ومعدات	١٣	٢,٦٢٩,٧٠٤	٩٣٠,٠٨٤
استثمارات في عقد تأجير تمويلي محولة إلى حساب عقارات آخرى		٤,١٣٣,٧٩٠	١,٧٥٠,٠٠٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١. الشركة وأنشطتها الرئيسية

الشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨م). 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 مؤسسة النقد العربي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/أ س هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤م). إن العنوان المسجل للشركة هو كما يلي:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
ص.ب. 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 فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢. أسس الإعداد

أ) *بيان الالتزام*

تم إعداد القوائم المالية للشركة:

- وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين؛ و
- تماشياً مع نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للمحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل (التي تتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٢ "ضرائب الدخل" وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢١ "الرسوم" حتى الآن حيث أنها تتعلق بالزكاة وضريبة الدخل).

بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٩م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعليمات لشركات التمويل في المملكة العربية السعودية لحساب الزكاة وضرائب الدخل في قائمة الدخل. ويتماشى ذلك مع المعايير الدولية للتقرير المالي وتفسيراتها الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها معاً فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

وعلية، قامت الشركة بتغيير معالجتها المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل من خلال تعديل الأثر بأثر رجعي بما يتماشى مع معيار المحاسبة الدولي ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية" وتم الإفصاح عن أثر هذا التغيير في إيضاح ٣-أ للقوائم المالية. طبقت الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار" في ١ يناير ٢٠١٩م. وقد تم الإفصاح عن التغير في السياسات المحاسبية بسبب هذا المعيار الجديد ومعالجة الزكاة وضريبة الدخل في إيضاح ٣ للقوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

ب) *أسس 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.

تقوم الشركة بعرض بنود قائمة المركز المالي وفقاً لمبدأ السيولة.

ج) *عملة العرض والنشاط*

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والنشاط للشركة. يتم تقريب المبالغ في هذه القوائم المالية لأقرب ريال سعودي.

د) *الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة*

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين 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 بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها ستكون معقولة في ظل الظروف. يتم إثبات أثر مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات، إذا أثرت المراجعة على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا أثرت المراجعة على كلا الفترتين الحالية والمستقبلية.

وفيما يلي أهم المجالات التي قامت فيها الإدارة باستخدام التقديرات أو الافتراضات أو مارست فيها حكمها:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وكذلك مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة (إيضاحات ٥ و ٩).
- قياس القيمة العادلة (إيضاح ٢٦)
- التزام مكافأة نهاية الخدمة (إيضاح ١٩)

٣. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

أ) التغير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية والمستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التالية والتعديلات الأخرى على المعالجة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل الموضح أدناه. باستثناء تطبيق المعالجة المحاسبية الجديدة للزكاة وضريبة الدخل والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، لم يكن للتغييرات الأخرى أي تأثير جوهري على القوائم المالية في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ويتوقع أن يكون لها تأثير هام في الفترات المستقبلية. تم توضيح التأثير والإفصاحات المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في إيضاح ٣ (أ) وإيضاح ١٢ للقوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أ) التغير في السياسات المحاسبية (يتبع)

قامت الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م بتطبيق معيار محاسبي جديد واحد وتعديلاً على المعالجة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل، وفيما يلي الأثر المترتب عن ذلك:

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "عقود الإيجار"

قامت الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م بتطبيق معيار محاسبي جديد وهو المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

تصنف عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بموجبها بالتحويل الجوهري لكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى عقود إيجار تشغيلي. وبالتالي، تعتبر جميع عقود الإيجار التي تبرمها الشركة كلها عقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلي في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. يحل المعيار محل الإرشادات الحالية بشأن عقود الإيجار، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ "تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم ١٥ "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز"، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار".

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في يناير ٢٠١٦م ويسري مفعوله على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م أو بعد ذلك التاريخ. ينص المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب إثباتها عادةً في قائمة المركز المالي للشركة، ما لم تكن مدة العقد ١٢ شهراً أو أقل أو أن يكون عقد الإيجار متعلقاً بأصل ذو قيمة منخفضة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ في عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. يقوم المستأجر بإثبات الالتزام المتعلق بالتزامات عقد الإيجار التي يتم تكبدها في المستقبل لكل عقد إيجار. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف ذات الصلة مباشرة والتي يتم إطفاؤها على مدى العمر الإنتاجي.

أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلي، يتم عادةً قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ التزام عقد الإيجار، باستخدام معدل الفائدة عند التطبيق لأول مرة.

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام منهج الأثر الرجعي المعدل. اختارت الشركة تطبيق المعيار على العقود التي سبق تحديدها كعقود إيجار مطبقة معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤. وبالتالي لم تطبق الشركة المعيار على العقود التي لم يسبق تحديدها كعقود تتضمن عقد إيجار وذلك بتطبيق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٤. اختارت الشركة استخدام الإعفاءات المقترحة من قِبل المعيار على عقود الإيجار التي تنتهي فترة الإيجار فيها خلال ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ التطبيق الأولي، وعقود الإيجار التي يكون الأصل الأساسي فيها منخفض القيمة، حيثما ينطبق ذلك.

كما تتطلب إفصاحات التحول بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ من الشركة عرض مطابقة التزامات عقد الإيجار خارج قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ومع ذلك، فقد انتهت جميع عقود الإيجار الخاصة بالشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م باستثناء عقد إيجار واحد بفترة إيجار متبقية مدتها شهران والتي ليست ذات تأثير هام. وبالتالي، لم تتم أي تعديلات ناتجة عن التحول كما في ١ يناير ٢٠١٩م.

المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل

كما هو مشار إليه في إيضاح ٢ (أ) للقوائم المالية، تم تغيير أسس الإعداد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وذلك نظراً للتعليمات الأخيرة الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٩م. وفي السابق، كان يتم إثبات الزكاة وضريبة الدخل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وفقاً لمؤسسة النقد العربي السعودي في تعميمها رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٥١٩ الصادر بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧م. ويجب إثبات الزكاة وضريبة الدخل في قائمة الدخل وذلك وفقاً لآخر تعليمات صادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي. قامت الشركة بالمحاسبة عن هذا التغير في المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل بأثر رجعي، كما تم الإفصاح عن أثر التغير أعلاه في إيضاح ١٧.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) الأدوات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠١٨م، ليس لدى الشركة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

- **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

- **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

أدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي للاستثمارات في حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

تقييم نموذج الأعمال

تجري الشركة تقييمًا للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. تأخذ المعلومات بالاعتبار ما يلي:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقد 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 - 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 مدى معقولية السيناريوهات المتوقعة دون الأخذ بالاعتبار سيناريوهات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الضائقة". إذا تحققت التدفقات النقدية بعد الإثبات الأولي 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 شراءها حديثاً.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) الأدوات المالية (يتبع)

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

لغرض هذا التقييم، يعرّف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. 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.

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 تعاقدي قد يؤدي إلى تغير 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 تغير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية؛
- شروط السداد والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة 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.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف الشركة مطلوباتها المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف التي تعد جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

التوقف عن الإثبات

١.الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

عند التوقف عن إثبات الموجودات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الموجودات التي تم التوقف عن إثباتها) ومجموع ما يلي

أ) الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و
ب) أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويتحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

٢. المطلوبات المالية
تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد التزاماتها التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) الأدوات المالية (يتبع)

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١. الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات الفرق كأرباح وخسائر متوقف عن إثباتها ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية وتثبت المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية على أنه تعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة. وإذا تم القيام بهذا التعديل بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كدخل فائدة.

٢. المطلوبات المالية
تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية التالية:

- استثمارات في عقود إيجار تمويلي؛ و
- مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة.

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للاستثمارات في حقوق الملكية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، باستثناء الأدوات المالية الأخرى والتي من خلالها لم تزداد المخاطر الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا تمثل أجزاءً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهرا بعد تاريخ التقرير.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية. ويتم قياسها كما يلي:

- الموجودات المالية التي لا تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز في النقدية (الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها)، و
- الموجودات المالية التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أ) الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة؛ و

- إذا نتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ يتم معاملة القيمة العادلة المتوقعة للموجودات الجديدة على أنها تدفقات نقدية نهائية عند تاريخ التوقف عن إثباتها. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات النقدية القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجودات المالية القائمة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وتعد الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التي يمكن ملاحظتها كما يلي:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المُصدر؛
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد؛
- إعادة هيكلة التعرض لشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار؛
- يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى؛ و
- أو اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

إن عقد الإيجار الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتباره في العادة على أنه منخفض القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل جوهري وأنه لا يوجد هناك أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

الشطب

يتم شطب الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وكذلك مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة (سواء جزئيًا أو كليًا) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة واجبة النفاذ لكي تتماشى مع إجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. وإذا كان المبلغ الذي سيتم شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكمة، يتم معاملة الفرق أولاً كإضافة على المخصص والذي سيتم تطبيقه بعد ذلك على القيمة الدفترية الإجمالية. وتضاف أي استردادات لاحقة إلى مخصص الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ج) إثبات الإيرادات/المصروفات

يتم إثبات الإيرادات من الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتكاليف التمويل في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الفائدة الفعلي. إن "معدل الفائدة الفعلي" هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة للأداة المالية.

عند احتساب معدل الفائدة الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية، ولكن ليست خسائر ائتمانية متوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يتضمن احتساب معدل الفائدة الفعلي تكاليف المعاملة والرسوم والنقاط المدفوعة أو المقبوضة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. تتضمن تكاليف المعاملة التكاليف الإضافية التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية.

د) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك المحلية ذات التصنيف الائتماني الجيد.

هـ) الاستثمارات في عقود إيجار تمويلي

تتمثل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي في صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتي تستحق من العملاء على حساب عقود الإيجار التمويلي. 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.

تكون جميع العقارات المؤجرة باسم الشركة، فيما عدا تلك العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً لشروط اتفاقيات التسهيلات المتعلقة بتسهيلات تمويل التورق (راجع إيضاح ١٨)، وتلك العقارات التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة التقسيط للتجارة (مساهم) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ. يمثل العقد المبرم مع العميل عقد إجارة مع وعد غير قابل للنقض بنقل الملكية، حيث سيتم نقل سند الملكية النظامي للأصل إلى المستأجر عند تسوية جميع أقساط إجارة.

يتضمن إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي الدفعات المستقبلية لعقود الإيجار من عقود الإيجار التمويلي (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم تسجيل الفرق بين ذمم مديني عقود الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كدخل تمويل غير مكتسب من عقود الإيجار، ويتم خصمه من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذلك لأغراض العرض.

الإثبات

نشأة عقد الإيجار هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو تاريخ ارتباط الطرفين بالشروط الرئيسة لعقد الإيجار أيهما أقرب. عند نشأة عقد الإيجار، يتم تحديد المبالغ التي يتم إثباتها في بداية أجل عقد الإيجار.

بداية عقد الإيجار هو التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حقه في استخدام الأصل المستأجر. وهو تاريخ الإثبات الأولي لعقد الإيجار. يتم إثبات دخل عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تعكس معدل عائد دوري ثابت.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

و) أتعاب الخدمات

تتعلق أتعاب الخدمات بالمبالغ المستحقة للشركة والناشئة عن بيع جزء من الاستثمارات في محفظة الإيجار التمويلي إلى البنك العربي الوطني في عام ٢٠١٤م. إن هذه المبالغ قابلة للاسترداد بواسطة الشركة بينما تكون عقود الإيجار التمويلي قائمة ويتم إثباتها (بأسعار محددة مسبقاً حسب الاتفاقيات) حيث يتم تسوية المبالغ القائمة بواسطة المستأجرين (بالصافي بعد خصم أي مصروفات ذات صلة) على أساس شهري.

ز) 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. وتعتبر أتعاب التقييم غير قابلة للاسترداد بينما يمكن استرداد أتعاب طلب التمويل بناءً على نجاح التقييم. يتم إثبات إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يتم الانتهاء من المعاملة أو تقديم الخدمة.

يتم إثبات الأتعاب ذات الصلة ومصروف العمولة كمصروفات عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

ح) مكافأة نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. يكون الالتزام مستحقًا استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم تقدير التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين باستخدام متوسط خدمة الموظفين والعمر التعاقدي للتقاعد ومتوسط الزيادات السابقة في الراتب. يتم خصم الإلتزام باستخدام معدلات السندات الحكومية الملائمة تماشياً مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.

يبين التعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٩ "منافع الموظف" أن عمق السوق للسندات الحكومية عالية الجودة يتم تقييمها بناءً على العملة التي فيها يحدد الالتزام بدلاً من الدولة يتم فيها الالتزام. وفي ظل غياب السوق العميقة لمعدلات السندات الحكومية عالية الجودة بتلك العملة فيجب استخدام معدلات السندات الحكومية. راجع إيضاح ١٩ للحصول على تفاصيل حول الافتراضات والتقديرات.

يتم الاعتراف بعمليات إعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية فورًا في قائمة المركز المالي مع ما يقابلها من مبالغ دائنة إلى الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمات السابقة في قائمة الربح أو الخسارة وذلك قبل:

- تاريخ تعديل الخطة أو تقليصها؛ و
- تاريخ تسجيل الشركة لتكاليف إعادة الهيكلة ذات الصلة.

يتم احتساب فائدة تكلفة الخدمة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزام المنافع المحددة. تقوم الشركة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزامات المنافع المحددة في قائمة الدخل:

- تتكون تكاليف الخدمة من تكاليف الخدمة الحالية وتكاليف الخدمة السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقليص وعمليات التسوية غير الروتينية.
- صافي مصروفات أو إيرادات الفائدة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ط) الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم. يتم قيد نفقات الإصلاح والصيانة كمصروفات بينما يتم رسملة النفقات فقط عند وجود احتمال بتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للشركة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تطفأ التحسينات على العقارات المستأجرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو الفترة المتبقية للإيجار، أيهما أقل.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

	المعدل
تحسينات على عقارات مستأجرة	١٠٪
سيارات	٢٥٪
أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	١٠٪-٢٥٪
أجهزة حاسب آلي	٢٥٪-٣٣,٣٪

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 متاحةً للاستخدام. يتم تحميل الأرباح/ الخسائر عند استبعاد الممتلكات والمعدات، إن وجدت، في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي نشأت فيها. يتم قيد الموجودات ذات العمر الإنتاجي غير المحدد بتكلفة الاستحواذ ناقصاً الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها، حسبما هو ملائم في قائمة المركز المالي.

ي) العقارات الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال على بعض العقارات أو تحتفظ بها لتسوية الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. وتُعتبر هذه العقارات كموجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أو القيمة العادلة الحالية للعقارات ذات الصلة، أيهما أقل ناقصاً أي تكاليف بيع (إذا كانت هامة).
لا يتم تحميل أي استهلاك على مثل هذه العقارات.

بعد الإثبات الأولي، يتم تحميل أي تخفيض للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على قائمة الدخل. أي أرباح إعادة تقييم لاحقة في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع هذه الموجودات بالقدر الذي لا تتجاوز فيه التخفيض المتراكم يتم قيدها في قائمة الدخل. ويتم إثبات hgHvfhp أو الخسائر عند استبعاد هذه العقارات في قائمة الدخل.

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك. الضمانات هي في المقام الأول في شكل عقارات. إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة للضمانات المسندة إليها من خلال عقود الإقراض هي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها.

مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها بشكل دوري.

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ي) العقارات الأخرى (يتبع)

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة لاستعادة ملكية الضمانات هي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. إن سياسة الشركة تكمن في تحديد حول ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أو يجب بيعها. يجب تحويل الموجودات التي حددت على أنها مفيدة للعمليات الداخلية إلى فئة الموجودات الملائمة لها بقيمتها التي تم استعادة ملكيتها أو القيمة الدفترية للموجودات المضمونة الأصلية، أيهما أقل. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماشياً مع سياسة الشركة.

ك) الموجودات غير الملموسة

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 وسنوات المقارنة هو ٣-٥ سنوات. يتم مراجعة طريقة الإطفاء والعمر الإنتاجي في نهاية كل فترة تقرير على الأقل.

ل) الانخفاض في 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 الى 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 داخلة مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر 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.

م) المحاسبة عن عقود الإيجار

قبل ١ يناير ٢٠١٩م، اتبعت الشركة السياسة المحاسبية التالية التي كانت الشركة مستأجرة فيها:

عقود الإيجار التشغيلي
عندما كانت الشركة مستأجراً تم الاعتراف بمدفوعات الإيجار كمصروفات في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

تطبق السياسة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م:

استناداً إلى تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كما هو مبين في إيضاح ٣، فإن السياسات المحاسبية أدناه تنطبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

م) المحاسبة عن عقود الإيجار (يتبع)

موجودات حق الاستخدام/ التزامات عقود الإيجار

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

موجودات حق الاستخدام

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس الأصل المتعلق بحق الاستخدام بالتكلفة:
أ) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، و
ب) التعديل بعد أي إعادة قياس لالتزامات الإيجار لتعديلات الإيجار.

التزام عقد الإيجار

عند الإثبات الأولي، يمثل التزام عقد الإيجار القيمة الحالية لكافة المدفوعات المتبقية للمؤجر. تقيس الشركة بعد تاريخ البدء التزام عقد الإيجار من خلال:
أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات عقود الإيجار؛
ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت، و
ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل لعقد الإيجار.

ن) 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.

س) دفعات الإيجار المقدمة

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء والتأمينات والإيصالات غير المستخدمة من العملاء.

ع) المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

تتضمن المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى التكاليف المتعلقة بالموظفين والتزامات الصيانة وأتعاب الاستشارات القانونية.

ف) المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدي 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.

ص) توزيعات الأرباح المقترحة والتحويلات بين الاحتياطيات

إن توزيعات الأرباح والاعتمادات المرصودة للاحتياطيات (باستثناء الاعتمادات التي يتطلبها النظام)، التي يتم إجراؤها بعد تاريخ قائمة المركز المالي تعتبر أحداث غير تعديلية ويتم الإفصاح عنها في القوائم المالية خلال السنة التي يجري فيها الاعتماد/ التحويل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ق) المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل

ضريبة الدخل

مصروفات 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 بالتغييرات 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 سنها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة.

يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن التقييمات النهائية لضريبة الدخل في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات. مصروفات ضريبة الدخل أو الائتمان للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق المعدل للتغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ "عدم التأكد المحيط بمعالجات ضريبة الدخل"

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية عدم التأكد الذي يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

- ما إذا كانت المنشأة تأخذ في عين الاعتبار المعالجات الضريبية غير المؤكدة بشكل منفصل.
- الافتراضات التي تضعها المنشأة بشأن حول فحص المعالجات الضريبية من قبل السلطات الضريبية.
- كيفية تحديد المنشأة للربح الخاضع للضريبة (الخسارة لأغراض ضريبية) والأسس الضريبية والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة والإعفاءات الضريبية غير المستغلة ومعدلات الضريبة.
- كيفية أخذ المنشأة في الاعتبار التغيرات في الحقائق والظروف.

يتعين على الشركة تحديد ما إذا كان ينبغي الأخذ في الاعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة بشكل منفصل أو مع إحدى المعالجات الضريبية غير المؤكدة الأخرى أو أكثر. يجب اتباع الطريقة التي تتنبأ بحل عدم التأكد بشكل أفضل.

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 لتحقق 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 للضريبية 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 وتعتزم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ق) المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مصروف الزكاة على قائمة الدخل. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة.

ر) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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 جوهرياً. 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.

ش) المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فيجري ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية وترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

ت) المصروفات

المصروفات العمومية والإدارية هي المصروفات المتعلقة بالعمليات اليومية للشركة بما في ذلك الإيجار والتأمين والمرافق والرواتب. تتبع الشركة أساس الاستحقاق في المحاسبة لتسجيل المصروفات العمومية والإدارية ويتم إثباتها كمصروفات في قائمة الدخل في الفترة التي يتم تكبدها فيها. أما المصروفات التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة فيتم توزيعها على المصروفات على مدى هذه الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

مصروفات البيع والتسويق باستثناء تكلفة التعويض هي تلك المصروفات المتعلقة بمندوبي المبيعات والتسويق.

ث) ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتحصيل ضريبة القيمة المضافة من عملائها مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة، ودفع مدفوعات ضريبة القيمة المضافة إلى البائعين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على المدفوعات. تتحمل الشركة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد وتُقيد كمصروفات أو يتم رسملتها في حالة مدفوعات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة أو يتم استهلاكها أو إطفاءها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

٤. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة في الحسابات الجارية لدى البنك.

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
نقد في الصندوق	٢٢,٥٠٠	١٧,٥٠٠
الحسابات الجارية لدى البنك	٥٤,١٧٧,٠٨٩	٧٩,٦٢٥,٨٣٤
	٥٤,١٩٩,٥٨٩	٧٩,٦٤٣,٣٣٤

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى مما يلي:

	إيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي		٣٦,١١١,٨٧٠	٢٥,١٧١,٣١١
ضريبة القيمة المضافة المدينة		٢٢,٧٩١,١٩٥	٨,٣٦٦,١٧٤
مستحق من صندوق التنمية العقارية	٥-١	٩,٣٥٤,٦٩٦	--
ضريبة مقدمة		٣,٧٨٣,٣٧١	٣,٤٦٠,٨٧٢
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)		١,٤٠٩,٨٠٠	١,٧٢٣,٠٩٦
مطالبات قانونية		١,٠١٨,٣٥٦	١,٠١٨,٣٥٦
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)		٨٦٢,٥٠٠	١,٥٣٧,٥٠٠
رسوم تسجيل السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي		٧١٨,٢٠٠	--
صيانة برامج مدفوعة مقدماً		٤٥٠,٦٣٠	٨٤٣,٦٢١
مصروفات فائدة تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)		--	٤,٦٦٢,٨٦٦
تأمين مدفوع مقدماً		٤٣,٤٤٧	٣,٦٨٦,١٨٦
إيجار مدفوع مقدماً		--	٥٦١,٩٢٢
سلف موظفين وذمم مدينة		١٣٠,٨١٨	١٤٤,١٩٩
أخرى		٦٩١,٨٤٦	٤٣,٠٠٠
		٧٧,٣٦٦,٧٢٩	٥١,٢١٩,١٠٣
مخصص لـ:			
- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة.		(١٢,٠٩٨,٣١١)	(١٢,٢٠١,٢٦٧)
- مطالبات قانونية		(١,٤٩٤,٠٨٩)	(١,٠١٨,٣٥٦)
		٦٣,٧٧٤,٣٢٩	٣٧,٩٩٩,٤٨٠

تُصنف جميع مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار غير النشطة إلي المرحلة ٣ وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

٥-١ يتمثل المستحق من صندوق التنمية العقارية في مطالبة الشركة من صندوق التنمية العقارية. تتمثل في الدفعات المقدمة عن العقارات التي دفعتها الشركة مقدماً نيابة عن صندوق التنمية العقارية وتنتظر استردادها حالياً.

٦. دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة بإسم مالكي العقارات مقابل شراء عقارات بعقود إجارة للشركة (عقود معتمدة) والتي لم تزل إجراءات نقل ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة تحت التنفيذ. يتم تقديم هذه الشيكات المصدقة بواسطة ممثلي الشركة مباشرة لدى كتابات العدل عند نقل صك الملكية. لم يتم تحويل مخاطر ومنافع عقود إجارة كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٤ "الإفصاحات عن الطرف ذي العلاقة"، يتم اعتبار الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة التأثير الهام على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند تقييم علاقة كل طرف ذو علاقة محتمل يوجه الانتباه إلى جوهر العلاقة وليس مجرد الشكل القانوني. قد تدخل الأطراف ذات العلاقة في معاملات لا تدخل فيها الأطراف غير ذات العلاقة، أيضاً، قد لا تتم المعاملات بين الأطراف ذات العلاقة بالشروط والأحكام والمبالغ نفسها التي تتم بها بين الأطراف غير ذات العلاقة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

وتتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة أدناه خلال السياق الاعتيادي للأعمال. إن شروط هذه الفواتير والتكاليف تتم على أساس متفق عليه مع الأطراف ذات العلاقة التالية:

الاسم	العلاقة
البنك العربي الوطني	مساهم
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	مساهم
مؤسسة التمويل الدولية	مساهم
شركة مملكة التقسيط للتجارة	مساهم
شركة أفواف للاستثمارات	شركة شقيقة
شركة متلايف البنك العربي الوطني	شركة شقيقة

وفيما يلي المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة خلال السنة:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
أعباء تمويل تورق – البنك العربي الوطني	١٠٣,٢٤١,٢٨٧	١٠٩,٨٩٨,٥٠٦
أعباء تمويل تورق – مؤسسة التمويل الدولية	١٠,٠٥٩,٠٣٠	٩,١٢٦,٣١٩
وحدات سكنية مشتراة من شركة دار الأركان	٢٠,٠٣٨,٦٦٩	٤,٣١٠,٧٧٦
أتعاب خدمات، صافي (إيضاح ٢٢)	٨,٧٨٢,٦٢٢	١٠,١٥٦,٣٠٣
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٠)	١٠٨,٨٦٤	١,١١٩,٠٩١
إيجار محمل من شركة شقيقة	٢,١٧٩,٩٤١	١,٨٨٢,٠٩٠

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
قرض مستلم من مساهم – البنك العربي الوطني	١,٩٠٠,٠١٠,١٢٠	٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٩
قرض مستلم من مساهم – مؤسسة التمويل الدولية	١٧٢,١٨٦,٢٦٦	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٤٠٩,٨٠٠	١,٧٢٣,٠٩٦
تغطية تكافل – شركة متلايف البنك العربي الوطني	--	٨,٢٣٦,٨٥٧
مصروف فائدة مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	--	٤,٦٦٢,٨٦٦
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٠)	٢٥,٧٩١,٥٩٩	٢٩,٨١٠,٢٣٦
مستحق من أطراف ذات علاقة متعلق بأتعاب خدمات (البنك العربي الوطني) (إيضاح ٢٢)	٧٦٥,٣٧٩	٨٩٧,٢٤٧

مكافأة موظفي الإدارة العليا

تعتبر الشركة الرئيس التنفيذي ورئيس العمليات موظفي الإدارة العليا وفيما يلي تفاصيل مكافأتهم:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
رواتب	٢,١٠٨,٥٧١	٣,٢١٤,٩٠٨
مكافأة نهاية الخدمة	١٧٥,٧١٤	٢٧٢,٩٠٢
بدلات أخرى	٧٩٩,٨٢٥	٩٦٠,٤٨٥
	٣,٠٨٤,١١٠	٤,٤٤٨,٢٩٥

٨. استثمارات

تنص المادة ١/١٨ من نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٨ بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ (الموافق ٧ يوليو ٢٠١٢م) على أن "مع مراعاة أحكام نظام الشركات، تؤسس شركة مساهمة عامة أو أكثر بترخيص من المؤسسة، يكون غرضها تسجيل العقود".

وبموجب المادة ١/١٨ من نظام الإيجار التمويلي، تم تأسيس الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي ("سجّل") في ١٤٣٩/٢/٣هـ (الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠١٧م) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٤١٥ وموافقة المؤسسة رقم ٣٨١٠٠٠١٢٤٠٧٦ بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٣هـ (الموافق ١٤ سبتمبر ٢٠١٧م).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٨. استثمارات (يتبع)

تم تأسيس هذه الشركة بواسطة المؤسسة كوسيلة لزيادة تنظيم السوق وتسهيل نقل عقود الإيجار بين مقدمي التمويل والأطراف الأخرى. لدى سجّل ٧٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها. تقسم هذه ال ٧٠٠,٠٠٠ سهم بين شركات التأجير التمويلي المسجلة والعاملة بالمملكة العربية السعودية. قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن في ١٧ ديسمبر ٢٠١٧م بشراء ٨٩,٢٨٥ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها بمبلغ ٨٩٢,٨٥٠ ريال سعودي.

وشرعت الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي في ٢٠١٩م في عملياتها وعليه قامت بتحميل الشركة برسوم تسجيل تبلغ ٠,٧٢ مليون ريال سعودي.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨م ومع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، اختارت الشركة تصنيف الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وكما في تاريخ هذه القوائم المالية، لا تختلف القيمة الدفترية لهذا الاستثمار عن قيمته العادلة.

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

يتمثل هذا الرصيد في صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما هو موجز أدناه:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الحد الأدنى لدفعات الإيجار		
عقود إيجار نشطة	٦,٦٢٧,٨٧٧,٥٦٦	٦,٥١٥,٢٨٠,٥٤٦
عقود إيجار غير نشطة	٢٩٢,٤٤٢,٧٦١	٣١٧,٦٩٤,٤٧١
إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٦,٩٢٠,٣٢٠,٣٢٧	٦,٨٣٢,٩٧٥,٠١٧
يخصم: إيرادات تمويلية غير مكتسبة	(٢,٦٠٣,٦٧٧,٩٩٣)	(٢,٥٧٥,٧٥٠,٠٠٥)
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢
يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٧٨,٢٢٦,٣٢٢)	(٦٦,٨٩٩,٦٦٣)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩
يخصم: الجزء المتداول	(٢٧٢,٣٥١,٥٨٨)	(٢٦٢,٦٩٣,١٢٢)
يخصم: ذمم عقود الإيجار التمويلي المستحقة الجزء غير المتداول	(٤٢,١٤٣,١٧٠)	(٤٠,٠٩٨,٩٥٢)
	٣,٩٢٣,٩٢١,٢٥٤	٣,٨٨٧,٥٣٣,٢٧٥

تتمثل الاستثمارات في صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. إن إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م هو ٦,٩٠٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٦,٥٩٧).

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. تكون صكوك ملكية العقارات الأساسية باسم الشركة، فيما عدا تلك العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً لشروط اتفاقية التسهيل المتعلقة بتسهيلات تمويل التورق (راجع إيضاح ١٨)، وتلك العقارات التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة التقسيط للتجارة (مساهم) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ.

٩-١ فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
مخصص الخسارة الختامي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٦٦,٨٩٩,٦٦٣**
المحمل للسنة، بالصافي	**١١,٣٢٦,٦٥٩**
الرصيد في نهاية السنة	**٧٨,٢٢٦,٣٢٢**

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مخصص الخسارة الختامي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م (المحتسب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩)	١٢,٢٠٣,٧٧٠
مبالغ معدلة من خلال الأرباح المبقاة الافتتاحية	٢٣,٥٠٦,٨٨٠
مخصص الخسارة الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨م (المحتسب وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩)	٣٥,٧١٠,٦٥٠
المحمل للسنة، بالصافي	٣١,١٨٩,٠١٣
الرصيد في نهاية الفترة	٦٦,٨٩٩,٦٦٣

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (يتبع)

٩-٢ إن الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي هي كما يلي:

		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢	٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٩٨٩,٧٥٥)	(٢٨,١١٧,٤٦٠)	(٤٩,١١٩,١٠٧)	(٧٨,٢٢٦,٣٢٢)
صافي القيمة الدفترية	٣,٦٧٩,٨٢٩,٧٠٧	٤٠٩,٨٨٩,٤٦٧	١٤٨,٦٩٦,٨٣٨	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م			
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٩	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١,٥٧٣,٠٩٦)	(١٠,١٦٨,٦٩٨)	(٥٥,١٥٧,٨٦٩)	(٦٦,٨٩٩,٦٦٣)
صافي القيمة الدفترية	٣,٥١٨,٤٤٨,٥٤٣	٤٥٩,٠٢٥,٢٣١	٢١,٢٨٥,١٥٧٥	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩

تم الإفصاح عن التغير بين المراحل في الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والمخصص المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح ٢٥.

٩-٣ فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات الإيجار:

	٢٠١٩م			٢٠١٨م
السنة	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	إيرادات تمويل غير محققة	استثمارات في عقود إيجار تمويلي	استثمارات في عقود إيجار تمويلي
خلال سنة واحدة	٦١٠,٤٤٩,٥٨٩	٢٩٥,٩٥٤,٨٣١	٣١٤,٤٩٤,٧٥٨	٣٠٢,٧٩٢,٠٧٤
السنة الثانية	٥٥٥,٨٦٤,٣٩٤	٢٧٥,٣٠٣,٦٣٦	٢٨٠,٥٦٠,٧٥٩	٢٧٠,٢٩٢,٣٤٩
السنة الثالثة	٥٤٢,٦٥٧,٥٨٧	٢٥٤,١٨٩,٦١٤	٢٨٨,٤٦٧,٩٧٣	٢٧٧,١١٩,٥٨٢
السنة الرابعة	٥٢٥,٠٠٥,١٧٣	٢٣٢,٧٩١,٣٠٥	٢٩٢,٢١٣,٨٦٨	٢٨٢,٩٧٣,٣٩٨
السنة الخامسة وما بعدها	٤,٦٨٦,٣٤٣,٥٨٤	١,٥٤٥,٤٣٨,٦٠٧	٣,١٤٠,٩٠٤,٩٧٦	٣,١٢٤,٠٤٧,٦٠٩
	٦,٩٢٠,٣٢٠,٣٢٧	٢,٦٠٣,٦٧٧,٩٩٣	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢

الضمانات

تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان. وتكون هذه الضمانات بشكل أساسي بصورة صكوك ملكية باسم الشركة للعقارات التي يتم تأجيرها لمحفظة الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي عقود الإيجار غير النشطة ١٧٧,٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٨٣,٣١ مليون ريال سعودي) وبلغت القيمة العادلة للعقارات التي وضعت الضمانات مقابلها ٢١٤,٧١ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢٤١,٨٠ مليون ريال سعودي). لدى الشركة سياسة لتقييم جميع العقارات التي تم تأجيرها بشكل سنوي عن طريق إشراك خبراء التقييم المعتمدين.

١٠. أتعاب إنشاء العقود المؤجلة

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. يتم إطفاء هذه الأتعاب باستخدام طريقة الفائدة الفعلي على مدى فترة عقود الإيجار المعنية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (يتبع)

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٥,٧٩١,٥٩٩	٢٩,٨١٠,٢٣٦
ناقصاً: الجزء المتداول	(٢,٩٠٨,١٩٦)	(٣,١٣٧,٠١١)
الجزء غير المتداول	٢٢,٨٨٣,٤٠٣	٢٦,٦٧٣,٢٢٥

فيما يلي بيان بالحركة في أتعاب إنشاء العقود المؤجلة:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
في بداية السنة	٢٩,٨١٠,٢٣٦	٣٢,٤٣٧,٣١٥
أتعاب إنشاء العقود المتكبدة والمدفوعة للسنة	١٠٨,٨٦٣	١,١١٩,٠٩١
أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة	(٤,١٢٧,٥٠٠)	(٣,٧٤٦,١٧٠)
في نهاية السنة	٢٥,٧٩١,٥٩٩	٢٩,٨١٠,٢٣٦

١١. عقارات أخرى

تستعيد الشركة ملكية موجودات عقارية مقابل تسوية استثمارات في عقود الإيجار التمويلي المتأخرة طويلة الأجل كما يلي:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
في بداية السنة	٢,٨٢٩,٦٨٥	١,٠٧٩,٦٨٥
استعادة ملكية خلال السنة	٤,١٣٣,٧٩٠	١,٧٥٠,٠٠٠
في نهاية السنة	٦,٩٦٣,٤٧٥	٢,٨٢٩,٦٨٥

١٢. موجودات حق الاستخدام/ التزامات عقود الإيجار

لدى الشركة ثلاثة عقود إيجار مع مؤجرين مختلفين لاستئجار مبنى المركز الرئيسي في الرياض وفرع الدمام وفرع جدة. بدأت جميع العقود خلال ٢٠١٩م.

فيما يلي تفاصيل العقود الثلاثة:

التزام عقد الإيجار	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقا لشروط الإيجار	٦,٢٤١,٩٧٢	١,١١٥,٧٣٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٩,٨٥٧,٧٠٢
التزام عقد الإيجار ١ يناير ٢٠١٩م	٥,١٢٥,٣٩٩	--	٢,١٦٤,٧٣٨	٧,٢٩٠,١٣٧
إضافات خلال الفترة	٥٤٠,٧٤٧	١,٠٢٤,٢٦٢	--	١,٥٦٥,٠٠٩
مدفوع من التزام عقد الإيجار	(٢,٠٨٠,٦٥٦)	(٣٧١,٩٠٩)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٤٥٢,٥٦٥)
إطفاء الخصم	٢٨٣,٣٠٦	٤٧,٢٠٤	١٩٦,٨٨٦	٥٢٧,٣٩٦
التزام عقد الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٨٦٨,٧٩٦	٦٩٩,٥٥٧	١,٣٦١,٦٢٤	٥,٩٢٩,٩٧٧
موجودات حق الاستخدام				
موجودات حق الاستخدام، ١ يناير ٢٠١٩م	٥,١٢٥,٣٩٩	--	٢,١٦٤,٧٣٨	٧,٢٩٠,١٣٧
إضافات خلال الفترة	٥٤٠,٧٤٧	١,٠٢٤,٢٦٢		١,٥٦٥,٠٠٩
الاستهلاك المتراكم	(١,٨٢٨,٦٣١)	(٢٨٤,٥٢٠)	(٤٣٢,٩٤٨)	(٢,٥٤٦,٠٩٩)
موجودات حق الاستخدام، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٨٣٧,٥١٥	٧٣٩,٧٤٢	١,٧٣١,٧٩٠	٦,٣٠٩,٠٤٧

تقوم الشركة بحساب القيمة الحالية للعقود الثلاثة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة بنسبة ٥٪ على مدى فترة عقد الإيجار، وتقوم بإطفاء موجودات حق الاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. ممتلكات ومعدات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	تحسينات على عقارات مستأجرة	سيارات	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد في بداية السنة	٥,٣٦٩,٦٤٧	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٧٦,٨٤٠	٨,١٠٩,٠٠١	٤٠٢,٦٥١	٢٠,١٥٣,١٤٠
إضافات	٢٣٢,٠٥٠	--	٢٥٧,٦٢٨	٧٣٩,١٤٥	٤٤٨,٥٥٥	١,٦٧٧,٣٧٨
الرصيد في نهاية السنة	٥,٦٠١,٦٩٧	٤٩٥,٠٠١	٦,٠٣٤,٤٦٨	٨,٨٤٨,١٤٦	٨٥١,٢٠٦	٢١,٨٣٠,٥١٨
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٣,٦٠٨,٤٧٢	٣٧٢,٨٥٦	٤,٨٩٣,٠١٨	٧,٢١٣,٥٣١	--	١٦,٠٨٧,٨٧٧
المحمل للسنة	٣١٩,٥٢٢	٨٤,٨٥٠	١٩٤,١٢٦	٣٧٦,٥٦٠	--	٩٧٥,٠٥٨
الرصيد في نهاية السنة	٣,٩٢٧,٩٩٤	٤٥٧,٧٠٦	٥,٠٨٧,١٤٤	٧,٥٩٠,٠٩١	--	١٧,٠٦٢,٩٣٥
صافي القيمة الدفترية	١,٦٧٣,٧٠٣	٣٧,٢٩٥	٩٤٧,٣٢٤	١,٢٥٨,٠٥٥	٨٥١,٢٠٦	٤,٧٦٧,٥٨٣

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	تحسينات على عقارات مستأجرة	سيارات	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد في بداية السنة	٥,٣٤٤,١٥٠	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٦٧,٤٠٧	٧,٨٣٥,٩٧٠	١٥٥,٧٥١	١٩,٥٩٨,٢٧٩
إضافات	٢٥,٤٩٧	--	٩,٤٣٣	٢٧٣,٠٣١	٢٤٦,٩٠٠	٥٥٤,٨٦١
الرصيد في نهاية السنة	٥,٣٦٩,٦٤٧	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٧٦,٨٤٠	٨,١٠٩,٠٠١	٤٠٢,٦٥١	٢٠,١٥٣,١٤٠
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٣,٢٧٥,٤٠١	٢٦٦,٥٦١	٤,٦٧٦,٨٤٩	٦,٧٨٠,٤١٨	--	١٤,٩٩٩,٢٢٩
المحمل للسنة	٣٣٣,٠٧١	١٠٦,٢٩٥	٢١٦,١٦٩	٤٣٣,١١٣	--	١,٠٨٨,٦٤٨
الرصيد في نهاية السنة	٣,٦٠٨,٤٧٢	٣٧٢,٨٥٦	٤,٨٩٣,٠١٨	٧,٢١٣,٥٣١	--	١٦,٠٨٧,٨٧٧
صافي القيمة الدفترية	١,٧٦١,١٧٥	١٢٢,١٤٥	٨٨٣,٨٢٢	٨٩٥,٤٧٠	٤٠٢,٦٥١	٤,٠٦٥,٢٦٣

١٤. موجودات غير ملموسة

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	٨,٩٧٣,٠١٢	٨,٣٥٠,٨٨٩
إضافات	١,٤٠٠,٨٨١	٦٢٢,١٢٣
الرصيد في نهاية السنة	١٠,٣٧٣,٨٩٣	٨,٩٧٣,٠١٢
الإطفاء المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	(٥,٤١٠,٩٣٦)	(٣,٧٢١,٢٨٨)
المحمل للسنة	(١,٨٠٥,٦٢١)	(١,٦٨٩,٦٤٨)
الرصيد في نهاية السنة	(٧,٢١٦,٥٥٧)	(٥,٤١٠,٩٣٦)
صافي القيمة الدفترية	٣,١٥٧,٣٣٦	٣,٥٦٢,٠٧٦

تتكون الموجودات غير الملموسة من برامج الحاسب الآلي التي قامت الشركة بشرائها لأعمالها والترقيات الرئيسية في برامج الحاسب الآلي لتلبية احتياجات الشركة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. ذمم دائنة

أبرمت الشركة في ٨ أبريل ٢٠١٨م اتفاقية مع وزارة الإسكان حيث تقوم الشركة بشراء عقارات مملوكة بواسطة وزارة الإسكان والدخول في عقود إيجار تمويلي (إجارة) مع مواطنين سعوديين كجزء من مبادرة الحكومة لتقديم الدعم إلى السعوديين الذين يريدون امتلاك المنازل. وكجزء من الاتفاقية، ستقوم الشركة فقط بدفع ثمن شراء العقارات بمجرد نقل صك الملكية باسم الشركة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تتضمن الذمم الدائنة الخاصة بالشركة مبلغ مستحق لوزارة الإسكان بإجمالي مبلغ قدره ٤١,٥٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٢,٥٩ مليون ريال سعودي). يمثل ذلك ثمن شراء العقارات التي دخلت فيها الشركة بالفعل في عقود إيجار تمويلي مع العملاء بينما لم يتم بعد نقل صكوك الملكية باسم الشركة.

١٦. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
مصروفات متعلقة بالموظفين	٥,٥٧٠,١٣٢	٥,٣٥٧,١٨٦
رسوم تأمين مستحقة	١,٤٢١,٤٤٢	--
أتعاب قانونية واستشارية مستحقة	٣٧٠,٠٠٠	٢٩٦,٢٥٥
مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي	٤٢٤,٨٠٠	٤٠٤,٢٧٩
أتعاب وساطة مستحقة	١٦,٩٨٠	٣٣,٨٤٠
أخرى	٨٠٣,٩١٧	٤١٥,٩٠٩
الإجمالي	٨,٦٠٧,٢٧١	٦,٥٠٧,٤٦٩

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة هي فريضة يتم تحديدها بواسطة الهيئة العامة للزكاة والدخل 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 ٢٠٠٨م حتى ٢٠١٧م.

الربط الزكوي للسنوات السابقة

حصلت الشركة في فبراير ٢٠١٩م على اتفاقية تسوية من الهيئة لتسوية الربوط القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤م إلى ٢٠١٧م وتقدم طريقة احتساب التسوية للسنة المالية ٢٠١٨م. وافقت الشركة على اتفاقية التسوية المذكورة حيث دفعت في مارس ٢٠١٩م دفعة مقدمة قدرها ٥,٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠٪ من مبلغ التسوية) في حين سيتم دفع الرصيد المتبقي على ٥ دفعات متساوية تستحق في ديسمبر من كل سنة. هذا، وقد تم دفع الدفعة الأولى في ديسمبر ٢٠١٩م.

كما حصلت الشركة على خطاب تسوية نهائية من الهيئة بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠١٩م لتسوية جميع الربوط القائمة للسنوات من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٣م. تتطلب التسوية النهائية من الشركة دفع زكاة إضافية قدرها ١٢,٨ مليون ريال سعودي. هذا، وقد وافقت الشركة على التسوية ودفعت المبلغ للهيئة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

نظام الزكاة الجديد ٢٠١٩م

أصدرت الهيئة القواعد واللوائح التنفيذية بموجب المرسوم الوزاري رقم ٢٢١٦ بتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ (الموافق ١٤ مارس ٢٠١٩م) فيما يتعلق بحساب زكاة أنشطة التمويل التي طبقتها الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م. وعلى ضوء ذلك، قام الشركة بإثبات مصروف ضريبة زكاة قدره ٦,٩٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

إن التغير في المعالجة المحاسبية للزكاة وضريبة الدخل (كما هو مبين في إيضاح ٣) له التأثير التالي على البنود الرئيسية لقوائم الدخل والمركز المالي والتغيرات في حقوق الملكية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم إدراجه	أثر التعديل	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم تعديله
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	مخصص الزكاة وضريبة الدخل (الأرباح المبقاة)	٣٦,٥٠٧,٨٦٧	(٣٦,٥٠٧,٨٦٧)	--
قائمة الدخل	مصروف الزكاة وضريبة الدخل	--	(٣٥,٠٥٢,٤٧٢)	(٣٥,٠٥٢,٤٧٢)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم إدراجه	أثر التعديل	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم تعديله
قائمة المركز المالي	موجودات ضريبية مؤجلة	-	٤,٠٦٨,٦٧٦	٤,٠٦٨,٦٧٦
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	٣٤٨,٨٨١,١٤٧	٤,٠٦٨,٦٧٦	٣٥٢,٩٤٩,٨٢٣

كما في ١ يناير ٢٠١٨م:

القائمة المالية المتأثرة	الحساب	كما في ١ يناير ٢٠١٨م - كم تم إدراجه	أثر التعديل	كما في ١ يناير ٢٠١٨م - كم تم إدراجه
قائمة المركز المالي	موجودات ضريبية مؤجلة	-	٢,٦١٣,٢٨١	٢,٦١٣,٢٨١
قائمة المركز المالي	أرباح مبقاة	٣٠٥,٦٧٦,١٧٥	٢,٦١٣,٢٨١	٣٠٨,٢٨٩,٤٥٦

لا يوجد لهذا التغيير أي أثر على قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

على أساس الأهمية النسبية، قامت الشركة بإثبات الضريبة المؤجلة الناتجة عن التعديل عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لأول مرة (اي الخسائر الائتمانية المتوقعة) في الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الزكاة وضريبة الدخل للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الرصيد في بداية السنة	٣٦,٤١٣,٨٩٦	٦,٦٥٥,٥٩١
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٦,٩٤٥,٩٠٧	٥,٩٨٦,٦٣٣
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	١٢,٨٣١,٨٦٦	٢٥,٣٦٦,٨٢٧
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٤,٧٨١,٣٩٨	٥,٠٦٠,٤٣٦
تعديل ضريبة الدخل	--	٩٣,٩٧١
المدفوع خلال السنة	(٣٢,٩٩٥,٠٥٠)	(٦,٧٤٩,٥٦٢)
الرصيد في نهاية السنة	٢٧,٩٧٨,٠١٧	٣٦,٤١٣,٨٩٦

يتم احتساب مخصص ضريبة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

ضريبة الدخل	٢٠١٩م	٢٠١٨م
صافي الربح الخاضع للضريبة	٩٣,٨٤٨,٧٥٢	١١٠,٤٨٩,٨١٣
الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين	١٩,٧٠٨,٢٣٨	٢٣,٢٠٢,٨٦٠
أعباء تمويل بالزيادة عن المبلغ المسموح به	٤,٥٤١,٩٥٦	٢,٢٢٧,٠٤٩
حصة المساهمين غير السعوديين في المخصصات المستخدمة سابقاً المعاد إضافتها للربح الخاضع للضريبة	(٣٤٣,٢٠٤)	(١٢٧,٧٢٨)
	٢٣,٩٠٦,٩٩٠	٢٥,٣٠٢,١٨١
ضريبة الدخل للسنة (٢٠٪)	٤,٧٨١,٣٩٨	٥,٠٦٠,٤٣٦

ضريبة الدخل المؤجلة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المعدلة)
الرصيد في بداية السنة	٤,٠٦٨,٦٧٦	٢,٦١٣,٢٨١
الحركة خلال الفترة	٤٩٥,٠٤٧	١,٤٥٥,٣٩٥
الرصيد في نهاية السنة	٤,٥٦٣,٧٢٣	٤,٠٦٨,٦٧٦

تنشأ الضريبة المؤجلة للشركة بشكل أساسي من التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي واستهلاك الممتلكات والمعدات.

٢٠١٩م	الرصيد الافتتاحي	المسجل في قائمة الدخل	الرصيد الختامي
الفروق المؤقتة القابلة للخصم			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣٤٢,٨٧٣	(٢٩,٣٦٦)	٣١٣,٥٠٧
مخصص التزام مكافأة نهاية الخدمة	٣٦٠,٧٩٣	٣٣,٠٣٧	٣٩٣,٨٣٠
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣,٣٦٥,٠١٠	٤٩١,٣٧٦	٣,٨٥٦,٣٨٦
الرصيد في نهاية السنة	٤,٠٦٨,٦٧٦	٤٩٥,٠٤٧	٤,٥٦٣,٧٢٣

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

٢٠١٨م	الرصيد الافتتاحي	المسجل في قائمة الدخل	الرصيد الختامي
الفروق المؤقتة القابلة للخصم			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣١٨,٣٩٩	٢٤,٤٧٤	٣٤٢,٨٧٣
مخصص التزام مكافأة نهاية الخدمة	٣٢٤,٥٨٠	٣٦,٢١٣	٣٦٠,٧٩٣
مخصص خسائر ائتمان	١,٩٧٠,٣٠٢	١,٣٩٤,٧٠٨	٣,٣٦٥,٠١٠
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	٢,٦١٣,٢٨١	١,٤٥٥,٣٩٥	٤,٠٦٨,٦٧٦

١٨. تسهيلات تمويل التورق

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الجزء المتداول من التسهيلات	٤٢١,٦١٥,٤١٥	٦٤٣,٦٧٧,٩٣٨
الجزء غير المتداول من التسهيلات	٢,٣٧٢,٤٩٨,٦٤٠	٢,١٧٣,٠٨٢,١٢٩
الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية	٢,٧٩٤,١١٤,٠٥٥	٢,٨١٦,٧٦٠,٠٦٧
أتعاب تمويل تورق المستحقة	٧,٨٠٨,٥٥٨	٧,٤٧٨,٠٩٤
الإجمالي مع النفقات التمويلية	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١

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

جميع التسهيلات مضمونة بسندات لأمر وتنازل عن العقود والمتحصلات من استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، وتحمل هذه التسهيلات نفقات تمويلية بواقع هامش فائدة زائداً سايبور (٦ شهور). يعتمد جدول سداد التسهيل على دفعات نصف أو ربع سنوية متساوية.

وفيما يلي بيان بالحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الرصيد كما في بداية السنة	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١
القروض خلال السنة	٣٥٧,٦٧٧,٨٤٢	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠
المسدد خلال السنة	(٣٨٠,٣٢٣,٨٥٤)	(٢٨٢,٦٧١,٨٠٦)
رسوم تمويل مستحقة خلال السنة	١٣٧,٢٠٠,٥٥٤	١٣١,٦٩٩,٨٠١
المسدد من رسوم التمويل خلال السنة	(١٣٦,٨٧٠,٠٩٠)	(١٢٧,٨٩٠,٤٥٤)
الرصيد كما في نهاية السنة	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١

فيما يلي الرصيد القائم لهذه التسهيلات:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
البنك العربي الوطني	١,٩٠٠,٠١٠,١٢٠	٢,٢١٦,٩٨١,٥٢٩
بنك الخليج الدولي	٤٠١,٣٩٥,١٤٧	٤١٩,٧٥٦,٦٣٢
مؤسسة التمويل الدولية	١٧٢,١٨٦,٢٦٦	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠
البنك الأهلي التجاري	٣٢٨,٣٣١,٠٨٠	--
إجمالي رصيد التسهيل	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١

فيما يلي رسوم التمويل المتعلقة بهذه التسهيلات:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
تسهيل تورق البنك العربي الوطني	١٠٣,٢٤١,٢٨٧	١٠٩,٨٩٨,٥٠٦
تسهيل تورق بنك الخليج الدولي	٢٠,٧٦١,٩٩٤	١٢,٦٧٤,٩٧٦
تسهيل تورق مؤسسة التمويل الدولية	١٠,٠٥٩,٠٣٠	٩,١٢٦,٣١٩
تسهيل تورق البنك الأهلي التجاري	٣,١٣٨,٢٤٣	--
إجمالي رسوم التمويل	١٣٧,٢٠٠,٥٥٤	١٣١,٦٩٩,٨٠١

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. تسهيلات تمويل التورق (يتبع)

فيما يلي تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة عليها:

تاريخ الاستحقاق		التسهيل المبلغ	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
يونيو ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٦٦٣,٤٦٠	١٠,٨٩٣,١٧٤	٢٢٢,٧٧٠,٢٨٦
مارس ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٩٢٥,٦٢٩	١٣,٦٣٧,٩٥٥	٤١,٢٨٧,٦٧٥
يونيو ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٧,٤٣٠,٨١٥	١٩,٠٤٢,٩٥٠	٤٠٨,٣٨٧,٨٦٥
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٦,٣٥٥,٢٠٩	١٨,٦٨٤,٦٦٠	٣٦٧,٦٧٠,٥٤٨
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٥,٢٠٣,٤٧٣	٥,٥٧٠,٦٨٧	١٠٩,٦٣٢,٧٨٦
أغسطس ٢٠٢٠م	البنك العربي الوطني	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٩	١٧٠,٥٤٥,٠٢٣	١٧٠,٥٤٥,٠٢٣	--
يناير ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٦,٢٨٥,٩٤٠	١٧,٥٣٥,٩٦٠	٢٨٨,٧٤٩,٩٨٠
يوليو ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٥,٦٠٠,٥٧١	٢٠,٠٢٤,١٣٩	١٨٥,٥٧٦,٤٣٢
		٣,٢٥٦,٦٩٦,٩٦٩	**١,٩٠٠,٠١٠,١٢٠**	**٢٧٥,٩٣٤,٥٤٨**	**١,٦٢٤,٠٧٥,٥٧٢**
مايو ٢٠٢٠م	بنك الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٧,٣٧٦,٢١٦	٩٣,٣٧٦,٢١٦	١٦٤,٠٠٠,٠٠٠
يوليو ٢٠٢٣م	بنك الخليج الدولي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤,٠١٨,٩٣١	٦,٠١٨,٩٣١	١٣٨,٠٠٠,٠٠٠
		٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	**٤٠١,٣٩٥,١٤٧**	**٩٩,٣٩٥,١٤٧**	**٣٠٢,٠٠٠,٠٠٠**
سبتمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٢٨٢,٠٧٤,٩٩٢	٢٧٧,٥٥٣,٥٢٦	١٨,٩٨٤,٧٨٤	٢٥٨,٥٦٨,٧٤٢
نوفمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٥٠,٦٠٢,٨٥٠	٥٠,٧٧٧,٥٥٤	٣,٥٤٨,٢٢٨	٤٧,٢٢٩,٣٢٦
		٣٣٢,٦٧٧,٨٤٢	**٣٢٨,٣٣١,٠٨٠**	**٢٢,٥٣٣,٠١٢**	**٣٠٥,٧٩٨,٠٦٨**
يونيو ٢٠٢٥م	مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٧٢,١٨٦,٢٦٦	٣١,٥٦١,٢٦٦	١٤٠,٦٢٥,٠٠٠
الإجمالي		**٤,٢٢٦,٨٧٤,٨١١**	**٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣**	**٤٢٩,٤٢٣,٩٧٣**	**٢,٣٧٢,٤٩٨,٦٤٠**

تم جدولة سداد تسهيلات تمويل التورق كما يلي:

السنة	٢٠١٩م	٢٠١٨م
٢٠١٩م	--	٦٥١,١٥٦,٠٣٢
٢٠٢٠م	٤٢٩,٤٢٣,٩٧٤	٣٧٨,٦٨٤,٨٩١
٢٠٢١م	٨٠٨,٢٤٣,٨٣٨	٧٦٥,٣١٣,٣١٤
٢٠٢٢م	٥١٧,٣١٣,٠١٦	٨٢٤,٩٥٨,٩٢٤
٢٠٢٣م	٧٦٠,٨٠٤,٢٨٩	١٥٧,٢٥٠,٠٠٠
٢٠٢٤م	٥٣,٤٢٨,٥٢٤	٣١,٢٥٠,٠٠٠
٢٠٢٥م	٣٧,٨٠٣,٥٢٤	١٥,٦٢٥,٠٠٠
٢٠٢٦م – ٢٠٣٤م	١٩٤,٩٠٥,٤٤٨	--
	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١

١٩. مكافأة نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم إجراء التقييم الاكتواري بواسطة الشركة حيث قدرت التزام الخطة لتكون بمبلغ ٩,٣٨ مليون ريال سعودي.

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات خلال السنة استناداً إلى قيمتها الحالية:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
التزامات المنافع المحددة في بداية السنة	٨,٥٩٠,٣١٦	٧,٧٢٨,٠٩٧
تكلفة خدمة حالية	١,٤٦٥,٩٠٢	١,٣٧٩,٢٨٩
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٤١٣,٢١٢	٢٥٨,٧٤١
منافع مدفوعة / مستحقة لأعضاء انتهت عضويتهم خلال السنة	(١,٢٠٣,٤٩٤)	(٣٦٨,٨٤١)
خسائر / (مكاسب) اكتوارية من الالتزام	١١٠,٩٧٠	(٤٠٦,٩٧٠)
التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة	٩,٣٧٦,٩٠٦	٨,٥٩٠,٣١٦

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. مكافأة نهاية الخدمة (يتبع)

فيما يلي المبالغ المحملة على قائمة الدخل للسنة:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
تكلفة خدمة حالية	١,٤٦٥,٩٠٢	١,٣٧٩,٢٨٩
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٤١٣,٢١٢	٢٥٨,٧٤١
تكلفة مسجلة في قائمة الدخل	١,٨٧٩,١١٤	١,٦٣٨,٠٣٠
خسائر / (مكاسب) اكتوارية من الالتزام مسجلة في الدخل الشامل الآخر	١١٠,٩٧٠	(٤٠٦,٩٧٠)
إجمالي تكاليف المنافع المحددة خلال السنة	١,٩٩٠,٠٨٤	١,٢٣١,٠٦٠

يتكون إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الآخر مما يلي:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الربح / (الخسارة) من التغير في الافتراضات المالية	٣٢٧,٩٩١	٣٧٥,٧٠٠
الخسارة بسبب التغير في الافتراضات الديموغرافية	(٨٤٠)	--
(خسائر) / مكاسب من التغير في افتراضات الخبرة	(٢١٦,١٨١)	٣١,٢٧٠
إعادة القياس الاكتواري لالتزامات المنافع المحددة	١١٠,٩٧٠	(٤٠٦,٩٧٠)

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطط منافع الموظفين:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
معدل الخصم	٪٢,٩٥	٪٤,٥٥
المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب	٪٢,٩٥	٪٥,٠
عمر التقاعد العادي	٦٠	٦٠

تم خلال ٢٠١٩م تخفيض معدل الخصم إلى ٢,٩٥٪ ليعكس عائدات السوقية الحالية للسندات السيادية مع الأخذ في الاعتبار متوسط مدة التزامات المنافع المحددة لمدة ١٠ سنوات. كما قامت الإدارة بتخفيض معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب إلى ٢,٩٥٪ استناداً إلى الاتجاهات الأخيرة المتوفرة حول الزيادة في الرواتب لموظفي الشركة.

يتم تحديد الافتراضات المتعلقة بمعدل الوفيات المستقبلية استناداً إلى المشورة الاكتوارية وذلك وفقاً للإحصاءات المنشورة والخبرة في المنطقة.

فيما يلي تواريخ استحقاق التزامات المنافع المحددة:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
المتوسط المرجح لفترة التزامات المنافع المحددة	١٠,٠٠	٩,٩٦
توزيع توقيت مدفوعات المنفعة		
السنة ١	٥١٤,٠٦٥	٤٧٢,٣٣٢
السنة ٢	١,٠٤٨,٨٣٦	٥٤٢,٩٤٢
السنة ٣	٦٦٩,٨٦٣	١,٠٨٠,٢٨٥
السنة ٤	٧٤٠,٤٠٣	٦٨٥,٣٩٣
السنة ٥	٧٩٩,٥٨٨	٩٨٦,٣٢٣
السنة ٦-١٠	٧,٢٩٨,٠٥٥	٧,٧٤٩,٤٥٣

يبين الجدول أدناه تأثر تقييم التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠١٨م بمعدل الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب المتوقعة، في حين تبقى الافتراضات الأخرى ثابتة.

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
معدل الخصم +٠,٥٪	(٤٦٩,٦٧٩)	(٤٢٨,٧٣٥)
معدل الخصم -٠,٥٪	٤٦٩,٦٧٩	٤٢٨,٧٣٥
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب +٠,٥٪	٣٦٤,١٢٠	٢٩٨,١٢٥
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب -٠,٥٪	(٣٦٤,١٢٠)	(٢٩٨,١٢٥)

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمُصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها (٢٠١٨م: ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها).

فيما يلي ملكية رأس مال الشركة:

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

٢١. الاحتياطي النظامي

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.

٢٢. أتعاب الخدمات، صافي

أبرمت الشركة في ٢٠١٤م اتفاقية بيع موجودات مع البنك العربي الوطني لبيع استثمارات في عقود إيجار تمويلي بقيمة دفترية تبلغ ٧٠٦,٥ مليون ريال سعودي تمثل ١,٤٠٤ عقد. وهذا يتضمن ثلاث معاملات بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٤م و٢٢ مايو ٢٠١٤م و٢٠ يوليو ٢٠١٤م على التوالي ("المحفظة المباعة").

وكجزء من اتفاقية بيع الموجودات، وقع البنك العربي الوطني أيضاً إتفاقية مع الشركة تتعلق بالمحفظة المباعة التي سيتم إثباتها والتي تقوم على أساس جدول المشاركة بالأرباح المتفق عليه والمبني على أقساط شهرية من هذه المحفظة المباعة للتعويض عن الخدمات الإدارية التي تقدمها الشركة والتي تعتمد على سعر السوق. لا يحق للبنك العربي الوطني الرجوع إلى الشركة فيما يتعلق بأي تعثر / تخلف عن الدفع على الرصيد المتبقي من الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ومطالبات التأمين ذات الصلة المستحقة إن وجدت. بالتالي تم تحويل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بالمحفظة المباعة إلى البنك العربي الوطني عند البيع في ٢٠١٤م ومن ثم توقفت الشركة عن إثباتها.

بلغت الرسوم المكتسبة من المحفظة المباعة ٨,٧٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (١٠,١٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. مصروفات عمومية وإدارية

	إيضاحات	٢٠١٩م	٢٠١٨م
رواتب موظفين ومزايا أخرى		٤٠,٣٦٠,٨١٨	٣٦,٣٧٧,٤٠٣
أتعاب استشارات		٢,٨٣٣,٩١٠	٣,٢٠٣,٥٢١
استهلاك وإطفاء	١٢، ١٣، ١٤	٥,٣٢٦,٧٨٦	٢,٧٧٨,٢٩٦
رسوم دعم برامج		١,٦٣٢,٠٩٤	١,١٣٧,٧٨١
إيجار		--	٢,٧٥٤,٠٦٣
مصروفات اتصالات		٦٩٣,٢١٦	٧٨٠,٧٨٢
مصروفات سفر		٧٦٨,٩٠٦	٦٦٦,٩٤٣
رسوم وعمولات بنكية		٥٨٩,٩٠٢	٤٨٤,٠٤٢
مصروفات ضريبة القيمة المضافة		٤٢٥,٧٩٩	٤٦٠,٨٩٦
إصلاح وصيانة		٣٤٣,٧٣٩	٤٠٢,٦٤٤
مصروفات توظيف		٢٢٧,٤٣٠	٣٥١,٩١٠
قرطاسية ومطبوعات		١٣٦,١٢٩	١٧٩,٠٢٩
ضريبة الاستقطاع		٢٨,٥٢٠	٥٨,٥٦٨
أخرى		٢,٩٧٤,٠٣٠	١,٠٥٦,٤١٧
		٥٦,٣٤١,٢٧٩	٥٠,٦٩٢,٢٩٥

تشتمل المصروفات الأخرى على مخصص مطالبات قانونية ومصروفات اشتراكات ومصروفات مختلفة.

٢٤. مصروفات بيع وتسويق

	٢٠١٩م	٢٠١٨م
مصروفات تأمين	١٣,٢٤٣,٣٥٧	١٣,٧٢٥,٧٥٥
مصروفات إنشاء عقود	٤,١٢٧,٥٠٠	٣,٧٤٦,١٧٠
عمولة مبيعات وعمولة تحصيل وعمولة تحويل ملكية	٤,٣٧٦,٤٢٢	٢,٧٩٣,٢٧٨
مصروفات تسويق	٣,٦٢٦,٨٧٩	٢,٥٦٤,٧٩٨
أتعاب تقييم	٢,٢٨٢,١٨٥	١,٩٨٩,٨٤٠
أخرى	٢٢١,٣٨٨	٢٠٣,٦٢٥
	٢٧,٨٧٧,٧٣١	٢٥,٠٢٣,٤٦٦

٢٥. إدارة المخاطر المالية

يكون 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 استراتيجية المخاطر وتنفيذ المبادئ وأطر العمل والسياسات والضوابط. إن لجنة إدارة الائتمان والمخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير الأسبوعية للجنة إدارة الائتمان والمخاطر.

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. تقوم الشركة بتقييم مدى احتمالية تعثر الأطراف الأخرى في السداد باستخدام أدوات تصنيف داخلية.

تسعى الشركة للسيطرة على مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبتها للتعرض للائتمان، ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المحددة، 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عند اشتراك عدد من العملاء في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس الموقع الجغرافي، أو لمن يكون لديهم نفس السِّمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثر 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 التركز 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 لمدى 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 بصورة دورية، وذلك لعكس التغيرات في منتجات السوق وأفضل الممارسات.

١. **تحليل جودة الائتمان**

أ) يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	**الإجمالي**
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢	٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	**٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤**
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٩٨٩,٧٥٥)	(٢٨,١١٧,٤٦٠)	(٤٩,١١٩,١٠٧)	**(٧٨,٢٢٦,٣٢٢)**
صافي القيمة الدفترية	٣,٦٧٩,٨٢٩,٧٠٧	٤٠٩,٨٨٩,٤٦٧	١٤٨,٦٩٦,٨٣٨	**٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢**

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	**الإجمالي**
إجمالي القيمة الدفترية	--	--	٣٦,١١١,٨٧٠	**٣٦,١١١,٨٧٠**
الخسائر الائتمانية المتوقعة	--	--	(١٢,٠٩٨,٣١١)	**(١٢,٠٩٨,٣١١)**
صافي القيمة الدفترية	--	--	٢٤,٠١٣,٥٥٩	**٢٤,٠١٣,٥٥٩**

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٨	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٥	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١,٥٧٣,٠٩٦)	(١٠,١٦٨,٦٩٨)	(٥٥,١٥٧,٨٦٩)	(٦٦,٨٩٩,٦٦٣)
صافي القيمة الدفترية	٣,٥١٨,٤٤٨,٥٤٣	٤٥٩,٠٢٥,٢٣٠	٢١٢,٨٥١,٥٧٦	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	--	--	٢٥,١٧١,٣١١	٢٥,١٧١,٣١١
الخسائر الائتمانية المتوقعة	--	--	(١٢,٢٠١,٢٦٧)	(١٢,٢٠١,٢٦٧)
صافي القيمة الدفترية	--	--	١٢,٩٧٠,٠٤٤	١٢,٩٧٠,٠٤٤

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ب) المبالغ الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة – الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

لتحديد فيما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد للأداة المالية زادت بشكل جوهري منذ إثباتها الأولي، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والمساندة التي تكون ملائمة ومتاحة دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. وهذا يتضمن معلومات وتحليل نوعي وكمي استناداً إلى الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الخبير الائتماني.

إن الهدف من التقييم هو تحديد ما إذا كانت الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قد حدثت للتعرض من خلال مقارنة:
- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض (تم تعديلها متى ما كان ذلك ملائماً للتغيرات في توقعات السداد).

تقوم الشركة بتصنيف استثماراتها في عقود الإيجار التمويلي إلى المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ كما هو مبين أدناه:

المرحلة ١: عند إثبات الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا. المرحلة ١: تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أيضا الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي من المرحلة ٢.

المرحلة ٢: عندما تُظهر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. المرحلة ٢: تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أيضا الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي من المرحلة ٣.

المرحلة ٣: تم اعتبار الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي منخفضة القيمة الائتمانية. تسجل الشركة مخصصا للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

٢. إنشاء هيكل مصطلح "احتمال التعثر في السداد"

تعد أيام التأخير بعد تاريخ الاستحقاق هي المدخلات الرئيسية في تحديد هيكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد. حيث 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 الدخل القومي والناتج المحلي الإجمالي والإيرادات الحكومية العامة والاستثمار الكلي بصرف النظر عن العلاقة بين المتغيرات المتعددة التي تم اختبارها واستخدامها في تطوير هياكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد المتأثرة بعوامل الاقتصاد الكلي.

٣. تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري

إن معايير تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري تختلف حسب المحفظة وتضم تغيرات كمية في حالات احتمالية التعثر في السداد وعوامل نوعية بما في ذلك المساندة المرتكزة على التأخر في السداد.

يتم اعتبار مخاطر الائتمان لتعرض محدد على أنها ازدادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها إذا، كانت تستند إلى النموذج الكمي للشركة. وباستخدام الخبراء في الحكم الائتماني، والخبرات السابقة ذات الصلة، قدر الإمكان، يمكن للشركة أن تحدد أن التعرض قد شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وذلك استناداً إلى مؤشرات نوعية محددة تأخذها بالاعتبار تكون مؤشراً على ذلك وأن تأثرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

وكنوع من المساندة، تأخذ الشركة في اعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً. يتم تحديد أيام التأخر في السداد من خلال حساب عدد الأيام منذ أقدم تاريخ استحقاق انقضى فيما يتعلق بالسداد الكامل الذي لم يتم استلامه. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق دون الأخذ بالاعتبار أي فترة سماح قد تكون متاحة للمقترض.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

تقوم الشركة بمراقبة مدى كفاءة المعايير المستخدمة لتحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان عن طريق المراجعات الدورية لتأكيد أن:

- الضوابط قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر في السداد؛
- لا تتماشى المعايير مع المرحلة الزمنية عندما تصبح الموجودات متأخرة السداد لثلاثين يوماً.
- ليس هناك أي تقلب غير مبرر في مخصص الخسارة من التحويلات بين احتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً (المرحلة ١) واحتمال التعثر في السداد على مدى العمر (المرحلة ٢).

٤) الموجودات المالية المعدلة

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية للقرض لعدد من الأسباب تشمل التغير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شـــروطه قد يتم التوقف عن إثباته ويتم إثبات القرض التي تم إعادة التفاوض بشأنه كقرض جديد بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية.

عندما يتم تعديل شـــروط الموجودات المالية وأن هذا التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- إن العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد في تاريخ التقرير يستند إلى الشروط المعدلة، و
- إن العمر المتبقي لاحتمالية لتعثر في الســـداد يتم تقديره اســـتناداً على المعطيات عند الإثبات الأولي اســـتناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية.
-

إذا كان التعديل يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشـــكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير (استناداً إلى الشروط التعاقدية المعدلة)، و
- مخاطر التعثر في السداد استناداً إلى الشروط المعدلة.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق وتغيير توقيت مدفوعات الفوائد وتعديل شروط تعهدات القروض.

بالنسبة للموجودات المالية المعدلة، يعكس تقدير احتمالية التعثر في السداد ما إذا كان التعديل قد عمل على تحسين أو استعادة قدرة الشـركة على تحصـيل الفائدة والمبلغ الأصـلي. وكجزء من هذه العملية، تقوم الشـركة بتقييم أداء السـداد للمقترض مقابل الشروط التعاقدية المعدلة وتأخذ بالاعتبار مؤشرات السلوك المختلفة.

وبشـــكل عام، يحتاج العميل لإظهار ســـلوك ثابت للســـداد الجيد على مدى فترة من الوقت قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية أو يخضـع للتعثر في السداد أو يتم اعتبار التعثر في السداد منخفضـاً بحيث يعود مخصـص الخسـارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

٦) تعريف التعثر في السداد

تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للشركة، أو
- عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يومًا في أي التزام ائتماني هام للشركة.

وعند تقييم ما إذا كان المقترض يخضع للتعثر في السداد، تأخذ الشركة المؤشرات التالية بالاعتبار:
- نوعية - مثل الإخلال بالتعهدات؛
- كمية - مثل حالة التأخر في السداد وعدم السداد لالتزام آخر من نفس المصدر إلى الشركة؛

إن تعريف التعثر في السداد يتماشى بشكل كبير مع ذلك الذي تقوم الشركة بتطبيقه لأغراض تنظيم رأس المال.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٧) دمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وقيامها بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. تم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام ثلاثة سيناريوهات مستقبلية مختلفة - الأساس، التحسن والهبوط. يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لكل سيناريو وتقييمه من خلال احتمالية حدوث هذا السيناريو.

تتمثل الحالة الأساسية في النتائج الأكثر احتمالاً ومدى تماشيها 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 لهذه السيناريوهات التمثيلية الأخرى.

قامت الشركة بتحديد وتوثيق الموجهات الرئيسية لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية لمحفظتها، واستخدام تحليل البيانات للفترات السابقة وتقدير العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية الكلية ومخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية. فيما يلي قائمة بالمتغيرات المستقلة الرئيسية المحددة على أساس الارتباط المستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

- الادخار الوطني الإجمالي
- إجمالي الناتج المحلي
- الإيرادات الحكومية العامة
- إجمالي الاستثمارات

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحافظ مختلفة من الموجودات المالية تم تطويرها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى ١٠ إلى ١٥ سنة سابقة.

٨) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:

١. احتمالية التعثر في السداد؛
٢. الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و
٣. التعرضات عند التعثر في السداد.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على نماذج تقييم إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام أدوات تصنيف مصممة خصيصاً لمحفظة الأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند نماذج التصنيف إلى عوامل نوعية وكمية. في حالة انتقل الطرف المقابل الآخر أو التعرض بين فئات التصنيف، عندئذٍ 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.

الخسارة بافتراض التعثر في السداد تمثل حجم الخسارة المرجحة إذا كان هناك تعثر في السداد. 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. نظرًا لوجود حالات تعثر فترات سابقة متفرقة، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسارة بافتراض التعثر في السداد لتراكيب نوعية بناءً على خبرة الشركة في الخسائر التجريبية للتوصل إلى ما نسبته ٢٣٪ كتخفيض نهائي.

إن التعرضات عند التعثر في السداد تمثل التعرض المتوقع في حالة التعثر في السداد. تستخلص الشركة التعرضات عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة على القيمة الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. إن التعرضات عند التعثر في السداد للموجودات المالية تمثل إجمالي قيمتها الدفترية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

وكما هو مبين أعلاه، ورهنًا باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهرًا للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان، حتى إذا اعتبرتها الشركة لفترة أطول، لأغراض إدارة المخاطر. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب سداد الدفعة المقدمة أو إنهاء التزام القرض أو الضمان.

بالنسبة للمحافظ التي من خلالها يكون لدى الشركة معلومات تاريخية محدودة أو تعتمد على الأهمية النسبية للمحفظة، يتم استخدام التعديل النوعي لاستكمال أي بيانات متاحة داخلياً.

ج- مخصص الخسارة

يعرض الجدول أدناه مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للقيمة الدفترية الإجمالية للاستثمار في عقود التأجير التمويلي وحساب مخصص الخسارة المتعلق به.

الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٩	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٢٠٠,٨٣٠,٢١٢	(١٧٨,٤٠١,٨٨٧)	(٢٢,٤٢٨,٣٢٥)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٤٦,١٨٩,١١٠)	٢١٢,٥١٢,٠١٥	(٦٦,٣٢٢,٩٠٥)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٦,٣٨٦,٥٨١)	(٢٣,٥٩٥,٣٠٣)	٣٩,٩٨١,٨٨٤	--
صافي التغير للفترة	١٢٢,٥٤٣,٣٠٢	(٤١,٧٠١,٨٢٧)	(٢١,٤٢٤,١٥٣)	٥٩,٤١٧,٣٢٢
الرصيد الختامي	**٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢**	**٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧**	**١٩٧,٨١٥,٩٤٥**	**٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤**

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	١,٥٧٣,٠٩٦	١٠,١٦٨,٦٩٨	٥٥,١٥٧,٨٦٩	٦٦,٨٩٩,٦٦٣
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٨٨,٦٦٤	(٨١,٠٢٧)	(٧,٦٣٧)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٦٤,٩٣٢)	٣,٥٨١,٩٩٣	(٣,٥١٧,٠٦١)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٨,٠٧٦)	(٥٦١,٥٢٦)	٥٦٩,٦٠٢	--
صافي التغير للفترة	(٥٩٨,٩٩٧)	١٥,٠٠٩,٣٢٢	(٣,٠٨٣,٦٦٦)	١١,٣٢٦,٦٥٩
الرصيد الختامي	**٩٨٩,٧٥٥**	**٢٨,١١٧,٤٦٠**	**٤٩,١١٩,١٠٧**	**٧٨,٢٢٦,٣٢٢**

مطالبات تأمين مستحقة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٨,٩٠٢,٩٥٤	--	١٦,٢٦٨,٣٥٧	٢٥,١٧١,٣١١
صافي التغير للفترة	١١,١١٠,٩٥٥	--	(١٧٠,٣٩٦)	١٠,٩٤٠,٥٥٩
الرصيد الختامي	**٢٠,٠١٣,٩٠٩**	**--**	**١٦,٠٩٧,٩٦١**	**٣٦,١١١,٨٧٠**

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في ٢٠١٩م: منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	--	--	١٢,٢٠١,٢٦٧	١٢,٢٠١,٢٦٧
صافي التغير للفترة	--	--	(١٠٢,٩٥٦)	(١٠٢,٩٥٦)
الرصيد الختامي	**--**	**--**	**١٢,٠٩٨,٣١١**	**١٢,٠٩٨,٣١١**

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٨م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٣,٦٤٥,٨٦٤,٩٨٤	٤١٩,٤٧١,٠٦٧	١٢٨,٥٩٩,٩٨٨	٤,١٩٣,٩٣٦,٠٣٩
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٨٥,٤٣١,٠٠٨	(٧٧,٨٢٣,٧٩٠)	(٧,٦٠٧,٢١٨)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٢٥٣,٢٦٠,٠١٠)	٢٦٣,٩٨٠,٩٠٧	(١٠,٧٢٠,٨٩٧)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٧١,٠٩٦,٥٨٠)	(٩٧,٤١٨,٦٣٦)	١٦٨,٥١٥,٢١٦	--
صافي التغير للفترة	١١٣,٠٨٢,٢٣٧	(٣٩,٠١٥,٦١٩)	(١٠,٧٧٧,٦٤٥)	٦٣,٢٨٨,٩٧٣
الرصيد الختامي	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٩	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٨م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
مخصص الخسارة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	١,٥٨٥,٣٧٨	١٠,٣٤٣,١١٠	٢٣,٧٨٢,١٦٢	٣٥,٧١٠,٦٥٠
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٣٩,٨١٤	(٣٦,٦٥٢)	(٣,١٦٢)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٩٩,٩٢٢)	٢٩٧,٦٨٦	(١٩٧,٧٦٤)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٢٦,٨٧٧)	(٢,٢٣٤,٧١٣)	٢,٢٦١,٥٩٠	--
صافي التغير للفترة	٧٤,٧٠٣	١,٧٩٩,٢٦٧	٢٩,٣١٥,٠٤٣	٣١,١٨٩,٠١٣
الرصيد الختامي	١,٥٧٣,٠٩٦	١٠,١٦٨,٦٩٨	٥٥,١٥٧,٨٦٩	٦٦,٨٩٩,٦٦٣

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٨م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
مطالبات تأمين مستحقة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٧,٠٤١,٩٦٦	--	١٥,٣١١,١١٤	٢٢,٣٥٣,٠٨٠
صافي التغير للفترة	١,٨٦٠,٩٨٨	--	٩٥٧,٢٤٣	٢,٨١٨,٢٣١
الرصيد الختامي	٨,٩٠٢,٩٥٤	--	١٦,٢٦٨,٣٥٧	٢٥,١٧١,٣١١

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٨م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
مخصص الخسارة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	--	--	١١,٢٠١,٣١٥	١١,٢٠١,٣١٥
صافي التغير للفترة	--	--	٩٩٩,٩٥٢	٩٩٩,٩٥٢
الرصيد الختامي	--	--	١٢,٢٠١,٢٦٧	١٢,٢٠١,٢٦٧

د. الضمانات

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

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

فيما يلي مبلغ الضمانات المحتفظ بها كضمان للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

القروض مقابل قيمة الضمان (٠٠٠ ريال سعودي)	٢٠١٩م	٢٠١٨م
أقل من ٥٠٪	١٥,٨٣٠	٥٥,٧٥٥
٥١-٧٠٪	٨٢,٣٥٨	٥٨,٩٢٤
أكثر من ٧٠٪	١١٦,٥٢٣	١٢٧,١١٨
الإجمالي	٢١٤,٧١١	٢٤١,٧٩٧

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة الشركة على الوفاء بمتطلبات صافي التمويل. 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 التعاقدي لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. جميع المطلوبات تستحق تعاقدياً على أساس حالي. يعرض الجدول أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات وفقاً لتواريخ الاسترداد أو السداد المتوقع لها.

٢٠١٩م	دون تاريخ استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
الموجودات						
نقد وأرصدة لدى البنوك	٥٤,١٩٩,٥٨٩	--	--	--	--	٥٤,١٩٩,٥٨٩
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي (إجمالي)	--	١٤٣,٦٧٨,٨١١	٤٢١,١١٥,٥٣٨	٢,١٢٤,٤٣٦,١٨٣	٤,٢٣١,٠٨٩,٧٩٥	٦,٩٢٠,٣٢٠,٣٢٧
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	--	١٥,٥٩٢,٢٤٤	١٨,٣١٩,٣٢٨	٤٥٠,٠٠٠	--	٣٤,٣٦١,٥٧٢
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	--	٢,٣٩٢,٥٦٨	--	--	--	٢,٣٩٢,٥٦٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	--	٧٦٥,٣٧٩	--	--	--	٧٦٥,٣٧٩
إجمالي الموجودات	٥٤,١٩٩,٥٨٩	١٦٢,٤٢٩,٠٠٢	٤٣٩,٤٣٤,٨٦٦	٢,١٢٤,٨٨٦,١٨٣	٤,٢٣١,٠٨٩,٧٩٥	٧,٠١٢,٠٣٩,٤٣٥

٢٠١٩م	دون تاريخ استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات						
تسهيلات تمويل تورق	--	٤٨,٠٤٤,٧٤٥	٣٨١,٣٧٩,٢٢٨	٢,١٣٩,٧٨٩,٦٦٨	٢٣٢,٧٠٨,٩٧٢	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣
ذمم دائنة	--	٢٣,٩٢٠,٣٢٦	٢٤,٣٣٩,٧٨٨	٢,٣٣٢,٩٦٣	--	٥٠,٥٩٣,٠٧٧
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء	--	٧,٤٩٦,١٨٥	--	--	--	٧,٤٩٦,١٨٥
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	٨,٦٠٧,٢٧١	--	--	--	٨,٦٠٧,٢٧١
إجمالي المطلوبات	--	٨٨,٠٦٨,٥٢٧	٤٠٥,٧١٩,٠١٦	٢,١٤٢,١٢٢,٦٣١	٢٣٢,٧٠٨,٩٧٢	٢,٨٦٨,٦١٩,١٤٦
صافي	٥٤,١٩٩,٥٨٩	٧٤,٣٦٠,٤٧٥	٣٣,٧١٥,٨٥٠	(١٧,٢٣٦,٤٤٨)	٣,٩٩٨,٣٨٠,٨٢٣	٤,١٤٣,٤٢٠,٢٨٩

٢٠١٨م	دون تاريخ استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
الموجودات						
نقد وأرصدة لدى البنوك	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	--	--	--	--	٧٩,٦٤٣,٣٣٤
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي (إجمالي)	--	١٤٤,٦٠٣,٥١٠	٤٣٥,٧٨٤,٠٨٣	٢,١٦٤,٣٠٥,٤٠٥	٤,٠٨٨,٢٨٢,٠١٩	٦,٨٣٢,٩٧٥,٠١٧
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	--	٣,٤٨٣,٣٦٠	١٠,٣٠٥,٨٨٢	٨٦٢,٥٠٠		١٤,٦٥١,٧٤٢
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	--	٥,٩١١,٢٨٦	--	--	--	٥,٩١١,٢٨٦
مستحق من أطراف ذات علاقة	--	٨٩٧,٢٤٧	--	--	--	٨٩٧,٢٤٧
إجمالي الموجودات	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	١٥٤,٨٩٥,٤٠٣	٤٤٦,٠٨٩,٩٦٥	٢,١٦٥,١٦٧,٩٠٥	٤,٠٨٨,٢٨٢,٠١٩	٦,٩٣٤,٠٧٨,٦٢٦

٢٠١٨م	دون تاريخ استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات						
تسهيلات تمويل تورق	--	٤٢,١٦٩,٦٥٠	٦٠١,٥٠٨,٢٨٨	٢,١٥٧,٤٥٧,١٣٠	٢٣,١٠٣,٠٩٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١
ذمم دائنة	--	٨,٣٤٦,٤١٢	٢٢,٥٩١,٤٨٩	--	--	٣٠,٩٣٧,٩٠١
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء	--	٧,٧٧٨,٥٤٩	--	--	--	٧,٧٧٨,٥٤٩
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	٦,٥٠٧,٤٦٩	--	--	--	٦,٥٠٧,٤٦٩
إجمالي المطلوبات	--	٦٤,٨٠٢,٠٨٠	٦٢٤,٠٩٩,٧٧٧	٢,١٥٧,٤٥٧,١٣٠	٢٣,١٠٣,٠٩٣	٢,٨٦٩,٤٦٢,٠٨٠
صافي	٧٩,٦٤٣,٣٣٤	٩٠,٠٩٣,٣٢٣	(١٧٨,٠٠٩,٨١٢)	٧,٧١٠,٧٧٥	٤,٠٦٥,١٧٨,٩٢٦	٤,٠٦٤,٦١٦,٥٤٦

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

بصور الجدول التالي الحساسية تجاه التغير المحتمل المعقول في معدلات العمولات الخاصة، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة على قائمة الدخل أو حقوق الملكية للشركة.

تحليل الحساسية

	الزيادة /النقص في نقاط الأساس	حساسية رسوم التمويل	١٢ شهراً أو أقل	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
تسهيلات تمويل	١٠+	٨,٠٢٩,٣٥٣	٢,٢٤٣,١١٠	٥,٧٨٦,٢٤٣	٨,٠٢٩,٣٥٣
تورق	١٠-	(٨,٠٢٩,٣٥٣)	(٢,٢٤٣,١١٠)	(٥,٧٨٦,٢٤٣)	(٨,٠٢٩,٣٥٣)

مخاطر العملة
تمثل مخاطر العملة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتعرض الشركة للتذبذبات في أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بعملات بخلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي.

٢٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأكثر تفضيلا متاحة للشركة. تتكون الأدوات المالية من ذمم مديني عقود إجارة والاستثمارات.

التسلسل الهرمي للقيمة 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 وفقا لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

يتم قياس جميع الموجودات المالية (بما فيها ذمم مديني عقود التأجير) والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة. القيم الدفترية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة باستثناء صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. يتم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سايبور المعدل ائتمانياً. يتم تحديد المعدلات المتوقعة على أساس سجل المخاطر لذمم مديني عقود الإيجار ومعدلات العمولة الحالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تحمل تسهيلات تمويل التورق معدل فائدة متغير وفقاً لسايبور، وعليه لا تختلف القيمة الدفترية عن القيمة العادلة. إن المطلوبات المالية الأخرى مثل الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى تقارب قيمها العادلة بسبب كونها قصيرة الأجل بطبيعتها.

لم يكن هناك أي تحويلات داخل المستوى خلال السنة.

إن القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والاستثمار هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م				
	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢	--	--	٤,٢٣٣,٢٢٤,٦٨٢	٤,٢٣٣,٢٢٤,٦٨٢
استثمارات	٨٩٢,٨٥٠	--	--	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,٢٣٤,١١٧,٥٣٢	٤,٢٣٤,١١٧,٥٣٢

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م				
	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٤,١٩٠,٣٢٥,٣٤٩	--	--	٤,١٨٥,١٩٥,٨٧٩	٤,١٨٥,١٩٥,٨٧٩
استثمارات	٨٩٢,٨٥٠	--	--	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,١٨٦,٠٨٨,٧٢٩	٤,١٨٦,٠٨٨,٧٢٩

٢٧. 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:

	٢٠١٩م	٢٠١٨م (المعدلة)
	إجمالي نسبة رأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %
نسبة رأس المال	٢٢,٨٠	٢٣,٨٣

يتم احتساب نسبة رأس المال أعلاه بتقسيم إجمالي رأس المال الخاص بالشركة على المتوسط المرجح لإجمالي موجودات الشركة كما في نهاية السنة. لدى الشركة رأس مال بقيمة مليار ريال سعودي (١٠٠ مليون سهم).

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.

٢٨. الارتباطات والالتزامات المحتملة

تواجه الشركة خلال ممارستها نشاطها الاعتيادي بعض الدعاوى القضائية والمطالبات الأخرى المتعلقة بطبيعة هذا النشاط، إلا أنه من غير المتوقع أن ينتج من الدعاوى القائمة أي مطالبات ذات أهمية جوهرية كما في تاريخ القوائم المالية.

١٩-٣ القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٠م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الفهرس	صفحة
تقرير مراجع الحسابات المستقل	١ - ٢
قائمة المركز المالي	٣
قائمة الدخل	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
إيضاحات حول القوائم المالية	٨ ــ ٤٨

KPMG

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
واجهة الرياض، طريق المطار
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تلفون +٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤٨٦٠٠
الموقع الإلكتروني www.kpmg.com/sa
رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٩٩٢/٣/١١م

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقوائم الدخل والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي ام جي المستقلة والتابعة لـ كي بي ام جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية خاصة محدودة بضمان.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية (يتبع)

وكجزء من المراجعة وفقاً 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، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة للشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة").

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

كي - بي - ام - جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
س.ت.م رقم ٤٦
C.R. 46
KPMG
Certified Public Accountants
KPMG Al Fozan & Partners

د.عبدالله حمد الفوزان
رقم الترخيص ٣٤٨

٢٠ رجب ١٤٤٢هـ
الموافق: ٤ مارس ٢٠٢١م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الموجودات			
نقد وما في حكمه	٤	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	٥٤,١٩٩,٥٨٩
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي	٥	٦٧,٧٧١,٢٩١	٦٤,٢٦٣,٤٠٠
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	٦	٦,٧٧٣,٩٩١	٢,٣٩٢,٥٦٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	٧	٦٣٣,٣٧٧	٧٦٥,٣٧٩
استثمار	٨	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٩	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	١٠	٢٢,٠٢٧,٦٠١	٢٥,٧٩١,٥٩٩
عقارات أخرى	١١	٨,٦٥٦,٩٢٦	٦,٩٦٣,٤٧٥
موجودات حق الاستخدام	١٢	٣,٨٠٥,٥٧٣	٦,٣٠٩,٠٤٧
ممتلكات ومعدات، صافي	١٣	٥,٢٧٢,١٤١	٤,٧٦٧,٥٨٣
موجودات ضريبية مؤجلة	١٨	٤,٨٣٧,٣٣٨	٤,٥٦٣,٧٢٣
موجودات غير ملموسة، صافي	١٤	٢,٤٩٩,٩٢٣	٣,١٥٧,٣٣٦
إجمالي الموجودات		٤,٤٦٤,٦٣٧,٥٠١	٤,٤١٢,٤٨٢,٥٦١
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ذمم دائنة	١٦	٨,١٠٦,٣٧٨	٥٠,٥٩٣,٠٧٧
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٧	٩,٣٢٥,٧١٦	٩,٠٩٦,٣٤٢
دفعات إيجار مقدمة		٤,٣٩٦,٨٧٤	٧,٤٩٦,١٨٥
التزامات عقود الإيجار	١٢	٣,٨٤١,٧٤٨	٥,٩٢٩,٩٧٧
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	١٨	٢٤,٦٤٤,٧٩٥	٢٧,٩٧٨,٠١٧
تسهيلات تمويل تورق	١٩	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣
التزام مكافأة نهاية الخدمة	٢٠	٨,٣٧١,٨٠٠	٩,٣٧٦,٩٠٦
إجمالي المطلوبات		٢,٨٧٨,٥٧١,٠٨٨	٢,٩١٢,٣٩٣,١١٧
حقوق الملكية			
رأس المال	٢١	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٢	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	٩٧,٦٤٨,٥١٩
احتياطيات أخرى		١,١٥٧,٤٦٠	٢٩٦,٠٠٠
أرباح مبقاة		٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	٤٠٢,١٤٤,٩٢٥
إجمالي حقوق الملكية		١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣	١,٥٠٠,٠٨٩,٤٤٤
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٤,٤٦٤,٦٣٧,٥٠١	٤,٤١٢,٤٨٢,٥٦١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢١م وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

الرئيس التنفيذي **المدير المالي**

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
دخل من عقود تمويل تأجيري		٢٩٠,١١٤,٩٥٠	٢٩٨,٥٧١,٦٨٧
أتعاب خدمات، صافي	١٥	٧,٢٩٨,٣١٦	٨,٧٨٢,٦٢٢
إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم		٥,٢٧٣,٦٨١	٤,٠١٤,٣٠٦
إيرادات أخرى		٦٥٥,٤٧٤	--
إجمالي ربح التشغيل		٣٠٣,٣٤٢,٤٢١	٣١١,٣٦٨,٦١٥
رسوم تمويل	١٩	٩٣,١٦٧,٥٣٤	١٣٧,٢٠٠,٥٥٤
مصروفات عمومية وإدارية	٢٣	٩٣,٦٨٧,٥٢٣	٧١,٨٦٢,٧٢١
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٩،٥	٧,٥٠٠,٤٣١	١١,٢٢٣,٧٠٣
مصروفات بيع وتسويق	٢٤	١١,٤١٠,٣٤٨	١٢,٣٥٦,٢٨٩
إجمالي المصروفات التشغيلية		٢٠٥,٧٦٥,٨٣٦	٢٣٢,٦٤٣,٢٦٧
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل		٩٧,٥٧٦,٥٨٥	٧٨,٧٢٥,٣٤٨
مصروف الزكاة وضريبة الدخل للسنة الحالية	١٨	(١٢,٧٣٤,٦٩١)	(١١,٧٢٧,٣٠٥)
الزكاة للسنوات السابقة	١٨	--	(١٢,٨٣١,٨٦٦)
ضريبة مؤجلة	١٨	٢٧٣,٦١٥	٤٩٥,٠٤٧
		(١٢,٤٦١,٠٧٦)	(٢٤,٠٦٤,١٢٤)
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل		٨٥,١١٥,٥٠٩	٥٤,٦٦١,٢٢٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢١م وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

الرئيس التنفيذي | **المدير المالي**

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل		٨٥,١١٥,٥٠٩	٥٤,٦٦١,٢٢٤
الدخل الشامل الآخر			
بند لا يمكن إعادة تصنيفه إلى قائمة الدخل			
أرباح/ (خسائر) اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	٢٠	٨٦١,٤٦٠	(١١٠,٩٧٠)
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٨٥,٩٧٦,٩٦٩	٥٤,٥٥٠,٢٥٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢١م وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

الرئيس التنفيذي **المدير المالي**

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

	إيضاح	رأس المال	احتياطي النظامي	احتياطي آخر	أرباح المبقاة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٧,٦٤٨,٥١٩	٢٩٦,٠٠٠	٤٠٢,١٤٤,٩٢٥	١,٥٠٠,٠٨٩,٤٤٤
صافي ربح السنة		--	--	--	٨٥,١١٥,٥٠٩	٨٥,١١٥,٥٠٩
أرباح اكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	٢٠	--	--	٨٦١,٤٦٠	--	٨٦١,٤٦٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة		--	--	٨٦١,٤٦٠	٨٥,١١٥,٥٠٩	٨٥,٩٧٦,٩٦٩
محول إلى الاحتياطي النظامي	٢٢	--	٨,٥١١,٥٥١	--	(٨,٥١١,٥٥١)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١,١٥٧,٤٦٠	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

	إيضاح	رأس المال	احتياطي النظامي	احتياطي آخر	أرباح المبقاة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,١٨٢,٣٩٧	٤٠٦,٩٧٠	٣٥٢,٩٤٩,٨٢٣	١,٤٤٥,٥٣٩,١٩٠
صافي ربح السنة		--	--	--	٥٤,٦٦١,٢٢٤	٥٤,٦٦١,٢٢٤
خسائر اكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	٢٠	--	--	(١١٠,٩٧٠)	--	(١١٠,٩٧٠)
إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة		--	--	(١١٠,٩٧٠)	٥٤,٦٦١,٢٢٤	٥٤,٥٥٠,٢٥٤
محول إلى الاحتياطي النظامي	٢٢	--	٥,٤٦٦,١٢٢	--	(٥,٤٦٦,١٢٢)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٧,٦٤٨,٥١٩	٢٩٦,٠٠٠	٤٠٢,١٤٤,٩٢٥	١,٥٠٠,٠٨٩,٤٤٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢١م وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

الرئيس التنفيذي | **المدير المالي**

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الأنشطة التشغيلية			
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل		٩٧,٥٧٦,٥٨٥	٧٨,٧٢٥,٣٤٨
تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:			
استهلاك وإطفاء	٢٣	٥,٢٠١,٤٣٧	٥,٣٢٦,٧٧٦
إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	١٠	٣,٩٧٥,٩٢٦	٤,١٢٧,٥٠٠
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٩ ،٥	٧,٥٠٠,٤٣١	١١,٢٢٣,٧٠٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢٠	١,٨٨٧,٠٥٠	١,٨٧٩,١١٤
تكاليف تمويل لالتزام عقد إيجار	١٢	٢٣٥,٦٠٧	٥٢٧,٣٩٦
صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:			
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي		(٦,٨٠٤,٣٧٥)	(٢٦,١٦٠,٩٥٤)
مستحق من أطراف ذات علاقة		١٣٢,٠٠٢	١٣١,٨٦٨
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات		(٤,٣٨١,٤٢٣)	٢,٥١٨,٧١٨
استثمارات في عقود إيجار تمويلي		٣٣,٣٨٠,١٠٦	(٦٣,٥٥١,١١٢)
صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:			
ذمم دائنة		(٤٢,٤٨٦,٦٩٨)	١٩,٦٥٥,١٧٦
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى		٢٢٩,٣٧٣	٢,٥٨٨,٨٦٥
دفعات إيجار مقدمة		(٣,٠٩٩,٣١١)	(٢٨٢,٣٦٤)
صافي النقد الناتج من التشغيل		٩٣,٣٤٦,٧١٠	٣٧,٧١٠,٠٣٤
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة	١٨	(١٦,٠٦٧,٩١٣)	(٣٢,٩٩٥,٠٥٠)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	٢٠	(٢,٠٣٠,٦٩٦)	(١,٢٠٣,٤٩٤)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة مدفوعة	١٠	(٢١١,٩٢٨)	(١٠٨,٨٦٣)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٧٥,٠٣٦,١٧٣	٣,٤٠٢,٦٢٧
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	١٣	(١,٥٥٠,٦٥٤)	(١,٦٧٧,٣٧٨)
شراء موجودات غير ملموسة	١٤	(٧٦٦,٤٤٠)	(١,٤٠٠,٨٨١)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٢,٣١٧,٠٩٤)	(٣,٠٧٨,٢٥٩)
الأنشطة التمويلية			
إضافات في تسهيلات تمويل تورق	١٩	٢٣٤,٨٣١,٣٨٩	٣٦٥,٤٨٦,٤٠٠
المسدد من تسهيلات تمويل تورق	١٩	(٢١٦,٨٧٠,٢٢٥)	(٣٨٧,٨٠١,٩٤٨)
مدفوع من الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار	١٢	(٢,٥٥١,٨٥٠)	(٣,٤٥٢,٥٦٥)
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية		١٥,٤٠٩,٣١٤	(٢٥,٧٦٨,١١٣)
صافي الزيادة / (النقص) في نقد وما في حكمه		٨٨,١٢٨,٣٩٣	(٢٥,٤٤٣,٧٤٥)
نقد وما في حكمه في بداية السنة		٥٤,١٩٩,٥٨٩	٧٩,٦٤٣,٣٣٤
نقد وما في حكمه في نهاية السنة		١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	٥٤,١٩٩,٥٨٩
معلومات إضافية نقدية			
إيرادات عقد تأجير تمويلي مستلمة		٢٨٩,٩٧٣,٠١٩	٢٩٦,٥٢٧,٤٦٩
نفقات تمويلية مدفوعة		٨٩,٦٦٩,٥٢٠	١٣٦,٤١٣,٤٥٣
معلومات إضافية غير نقدية			
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ محولة إلى موجودات غير ملموسة وممتلكات ومعدات	١٣، ١٤	١,٩٤٧,٢٥٨	٢,٦٢٩,٧٠٤
استثمارات في عقد تأجير تمويلي محولة إلى حساب عقاري آخر	١١	١١,١٧١,٦٣٣	٤,١٣٣,٧٩٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١. الشركة وأنشطتها الرئيسية

الشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨م). تعمل الشركة بموجب الترخيص الصادر عن الهيئة العامة للاستثمار رقم ٠١-١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥ بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٠هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩م). كما تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/أ س هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الأخر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤م). إن العنوان المسجل للشركة هو كما يلي:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
ص.ب. 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 فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢. أسس الإعداد

أ) *بيان الالتزام*

تم إعداد القوائم المالية للشركة:

- وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين؛ و
- تماشياً مع نظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة.

ب) *أسس القياس والعرض*

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وكذلك التزام مكافأة نهاية الخدمة الذي يقاس بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم عرض قائمة المركز المالي وفقا لسيولتها.

ج) *عملة العرض والنشاط*

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والنشاط للشركة. يتم تقريب المبالغ في هذه القوائم المالية لأقرب ريال سعودي.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

د) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين 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.

لا تزال جائحة كوفيد-١٩ تُعطل الأسواق العالمية حيث تشهد العديد من المناطق الجغرافية "موجة ثانية" من العدوى على الرغم من أنها كانت قد سيطرت سابقاً على تفشي الفيروس من خلال إجراءات احترازية صارمة مثل فرض قيود على السفر وعمليات الإغلاق وقواعد التباعد الاجتماعي الصارمة. ومع ذلك، فقد تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية من السيطرة بنجاح على تفشي الفيروس حتى الآن، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى الإجراءات غير المسبوقة والفعالة التي اتخذتها الحكومة، وتبع ذلك إنهاء الحكومة لعمليات الإغلاق واتخاذ إجراءات مرحلية للعودة إلى الوضع الطبيعي.

وتم مؤخراً تطوير عدد من لقاحات كوفيد-١٩ واعتمادها للتوزيع الشامل من قبل مختلف الحكومات في جميع أنحاء العالم. كما اعتمدت الحكومة لقاحاً تم توفيره في الوقت الحالي للعاملين في مجال الرعاية الصحية وفئات أخرى معينة من الناس وسيكون متاحاً للناس بشكل عام خلال عام ٢٠٢١م. تدرك الشركة كل من تحديات الاقتصاد الجزئي والكلي التي فرضها كوفيد-١٩، والتي يمكن الشعور بتبعاتها الناشئة لبعض الوقت، وتراقب عن كثب تعرضاتها للمخاطر بشكل دقيق. وقد أجرت الشركة تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م التي تتعلق بالأحداث المستقبلية التي ترى الشركة أنها معقولة في ظل هذه الظروف. وهناك درجة كبيرة من الحكم المتضمن في إعداد هذه التقديرات. كما أن الافتراضات الأساسية تخضع أيضًا لحالات عدم تأكد والتي في معظم الأحيان تكون خارج سيطرة الشركة. وعليه، من المحتمل أن تختلف الظروف الاقتصادية الفعلية عن تلك التوقعات نظراً لأن الأحداث المتوقعة في كثير من الأحيان لا تحدث كما هو متوقع، وإن تأثير هذه الاختلافات قد يؤثر بشكل كبير على التقديرات المحاسبية المدرجة في هذه القوائم المالية.

إن التقديرات المحاسبية الهامة التي تتأثر بهذه التوقعات وحالات عدم التأكد المرتبطة بها تتعلق بشكل أساسي بالخسائر الائتمانية المتوقعة، وقياس القيمة العادلة، وتقييم القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية. وقد تم عرض المزيد من التوضيح حول مدى تأثير جائحة كوفيد-١٩ على كل من هذه التقديرات في الإيضاح الملائم للقوائم المالية.

يتم إثبات أثر مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات، إذا أثرت المراجعة على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا أثرت المراجعة على كلا الفترتين الحالية والمستقبلية.

وفيما يلي أهم المجالات التي قامت فيها الإدارة باستخدام التقديرات أو الافتراضات أو مارست فيها حكمها:

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وكذلك مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة (إيضاحات ٥ و ٩).

يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، التي تتطلب الحكم، على وجه الخصوص، تقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وقيمة الضمانات عند تحديد خسائر الانخفاض في القيمة وتقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان. هذه التقديرات تعتمد على عدد من العوامل، حيث يمكن أن تؤدي الى تغييرات في مستويات مختلفة من المخصصات.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

د) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

إن عمليات حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاصة بالشركة هي مخرجات لنماذج معقدة مع عدد من افتراضات أساسية تتعلق باختيار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. تتضمن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر الأحكام والتقديرات المحاسبية ما يلي:

١. اختيار أسلوب التقدير أو طريقة وضع النماذج، والتي تغطي الأحكام والافتراضات الرئيسية التالية:

أ) النموذج الخاص بالشركة والذي يُحدد احتمالية التعثر في السداد؛
ب) الضوابط المستخدمة من قبل الشركة بهدف تقييم إذا كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وكذلك مخصصات الموجودات المالية التي يجب قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتقييم النوعي؛
ج) تجزئة الموجودات المالية عندما يتم تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
د) تطوير نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك المعادلات المختلفة؛ و
ه) اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نماذج تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٢. اختيار المدخلات لتلك النماذج وتحديد الارتباط بين تلك المدخلات مثل سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية.

- قياس القيمة العادلة (إيضاح ٢٦)
- التزام مكافأة نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
- تقييم موجودات عقارية أخرى (إيضاح ١١)

٣. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

أ. التغير في السياسات المحاسبية

تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. استناداً إلى اعتماد التعديلات على المعايير الحالية وبعد أخذ البيئة الاقتصادية الحالية بالاعتبار، تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية السنوية لسنة ٢٠١٩م.

/. المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة بواسطة الشركة

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

المعيار / التعديلات	*البيان*
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	إصلاح معايير قياس أسعار الفائدة
تعديلات على التراجع	إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أ. التغير في السياسات المحاسبية (يتبع)

ب. *المعايير المحاسبية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد*

فيما يلي المعايير المحاسبية والتعديلات والتغييرات التي تم نشرها وتعد إلزامية للشركة للسنة المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد ذلك التاريخ. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لهذه الإصدارات لا تتوقع تأثير جوهري على القوائم المالية.

المعيار/ التعديلات	*البيان*	*يسري مفعولها اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ التالي*
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩	١ يونيو ٢٠٢٠م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧	عقود متوقع خسارتها - تكلفة إتمام عقد	١ يناير ٢٠٢٢م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	المراجع حول إطار المفاهيم	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م

ب. الأدوات المالية

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م، ليس لدى الشركة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

- **الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة**

يتم قياس الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- ينشأ عن الآجال التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

- **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

أدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي للاستثمارات في حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) الأدوات المالية (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال

تجري الشركة تقييمًا للهدف من نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم الاحتفاظ بالموجودات على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال والمعلومات المقدمة للإدارة. المعلومات التي تم أخذها بالحسبان تشمل:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقد 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 في نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال - 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 الإثبات الأولي 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 شراءها حديثاً.

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

لغرض هذا التقييم، يعرّف "المبلغ الأصلي" على أنه القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات الأولي. 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.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن آجالاً تعاقدية قد تؤدي إلى تغيير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة لعدم استيفائها لهذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية؛
- أجال السداد والتمديد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة 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.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب. الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف الشركة مطلوباتها المالية كمقياس بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف التي تعد جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

التوقف عن الإثبات

١. الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الموجودات المالية عند انقضاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بتحويل ما يقارب جميع المخاطر والمنافع الجوهرية للملكية أو الاحتفاظ بها ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

وفي بعض المعاملات، تحتفظ الشركة بالألتزام بخدمة الموجودات المالية المحولة مقابل أتعاب. يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة إذا استوفت ضوابط التوقف عن الإثبات. يتم إثبات الموجودات أو المطلوبات لعقد تقديم الخدمة إذا كانت اتعاب تقديم الخدمة أكثر من كافية (موجودات) أو أقل من كافية (مطلوبات) للقيام بتقديم الخدمة. يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الناشئة بواسطة الشركة والتي تم لاحقاً استبعادها إلى أطراف أخرى عندما يتم تحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية وكافة المخاطر والمكافآت الجوهرية المصاحبة لملكية الأصل المالي. يتم إثبات الأصل غير الملموس وتصنيفه كحقوق تقديم خدمة بموجب اتفاقيات وكالة وذلك فيما يتعلق بأي التزام لتقديم خدمة لعقد الإيجار المحول الذي بموجبه تغطي أتعاب تقديم الخدمة التكاليف المتعلقة بها بشكل كافٍ. يتم المحاسبة عن هذه الموجودات وفقاً للسياسة المحاسبية التي تتعلق بالموجودات غير الملموسة. يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن المعاملة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ضمن الدخل من ترتيبات الوكالة.

عند التوقف عن إثبات الموجودات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات (أو القيمة الدفترية الموزعة على جزء من الموجودات التي تم التوقف عن إثباتها) ومجموع ما يلي

أ. الثمن المقبوض (بما في ذلك أي موجودات جديدة يتم الحصول عليها ناقصاً أي مطلوبات جديدة مفترضة)، و
ب. أي ربح أو خسارة متراكمة تم إثباتها في الدخل الشامل الأخر يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويتحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

٢. المطلوبات المالية
تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد التزاماتها التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١. الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية وإثبات الفرق كمكاسب وخسائر متوقف عن إثباتها ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية وتثبت المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية على أنه تعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة. وإذا تم القيام بهذا التعديل بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى، يتم عرضها كدخل فائدة.

٢. المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة بإثبات مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية التالية:

- استثمارات في عقود إيجار تمويلي؛
- مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة.

لا يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للاستثمارات في حقوق الملكية.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، باستثناء الأدوات المالية الأخرى والتي من خلالها لم تزداد المخاطر الائتمانية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا تمثل أجزاء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهرا بعد تاريخ التقرير.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية. ويتم قياسها كما يلي:

- الموجودات المالية التي لا تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز في النقدية (الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها)، و
- الموجودات المالية التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب. الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة؛ و

- إذا نتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ يتم معاملة القيمة العادلة المتوقعة للموجودات الجديدة على أنها تدفقات نقدية نهائية عند التوقف عن إثباتها. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات النقدية القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع للتوقف عن الإثبات إلى تاريخ التقرير باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجودات المالية القائمة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وتعد الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المُصدر؛
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد؛
- إعادة هيكلة التعرض لشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار؛
- يصبح من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى؛ و
- أو اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

إن عقد الإيجار الذي تم إعادة التفاوض بشأنه بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتباره في العادة على أنه منخفض القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا يوجد هناك أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصصات للخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

الشطب

يتم شطب الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وكذلك مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي الغير نشطة (سواء جزئيًا أو كليًا) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة. إذا كان المبلغ المطلوب شطبه أكبر من مخصص الخسارة المتراكم، يعامل الفارق أولاً كإضافة إلى المخصص الذي يتم تطبيقه بعد ذلك مقابل القيمة الدفترية الإجمالية. أي استردادات لاحقة تضاف إلى مخصص الخسائر الائتمانية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب. الأدوات المالية (يتبع)

تقييم الضمانات

تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية. الضمانات هي في المقام الأول في شكل عقارات. إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة للضمانات المسندة إليها من خلال عقود الإقراض هي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها.

مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها بشكل دوري.

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

استعادة ملكية الضمانات

إن السياسة المحاسبية الخاصة بالشركة لاستعادة ملكية الضمانات هي بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. إن سياسة الشركة تكمن في تحديد حول ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أو يجب بيعها. يتم تحويل الموجودات المقرر أن يتم استخدامها على أفضل وجه في العمليات إلى فئة الموجودات ذات الصلة بقيمة أقل من قيمتها المستحقة أو القيمة الدفترية للأصل الأصلي المضمون. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماشياً مع سياسة الشركة.

ج. إثبات الإيرادات/المصروفات

يتم إثبات الإيرادات من الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتكاليف التمويل في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة الفائدة الفعلي. إن "معدل الفائدة الفعلي" هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة للأداة المالية.

عند احتساب معدل الفائدة الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية، ولكن ليست خسائر ائتمانية متوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الفائدة الفعلية المعدل وفقاً للائتمان باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يتضمن احتساب معدل الفائدة الفعلية تكاليف المعاملة والأتعاب والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. تتضمن تكاليف المعاملة تكاليف إضافية يمكن أن تنسب مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية.

د. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك المحلية ذات التصنيف الائتماني الجيد.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

هـ. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي

تتمثل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي في صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتي تستحق من العملاء على حساب عقود الإيجار التمويلي. 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.

تكون جميع العقارات المؤجرة باسم الشركة، فيما عدا تلك العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً لشروط اتفاقيات التسهيلات المتعلقة بتسهيلات تمويل التورق (راجع إيضاح ١٩)، وتلك العقارات التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة التقسيط للتجارة (مساهم) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ. يمثل العقد المبرم مع العميل عقد إجارة مع وعد غير قابل للنقض بنقل الملكية، حيث سيتم نقل سند الملكية النظامي للأصل إلى المستأجر عند تسوية جميع أقساط الإجارة.

يتضمن إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي الدفعات المستقبلية لعقود الإيجار من عقود الإيجار التمويلي (ذمم مديني عقود الإيجار) زائداً المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة. يتم تسجيل الفرق بين ذمم مديني عقود الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كدخل تمويل غير مكتسب من عقود الإيجار، ويتم خصمه من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذلك لأغراض العرض.

الإثبات

نشأة عقد الإيجار هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو تاريخ ارتباط الطرفين بالشروط الرئيسة لعقد الإيجار أيهما أبكر. عند نشأة عقد الإيجار، يتم تحديد المبالغ التي يتم إثباتها في بداية أجل عقد الإيجار.

بداية عقد الإيجار هو التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حقه في استخدام الأصل المستأجر. وهو تاريخ الإثبات الأولي لعقد الإيجار. يتم إثبات دخل عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار والتي تظهر معدل عائد دوري ثابت.

و. 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. وتعتبر أتعاب التقييم غير قابلة للاسترداد بينما يمكن استرداد أتعاب طلب التمويل بناءً على نجاح التقييم. يتم إثبات إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يتم الانتهاء من المعاملة أو تقديم الخدمة.

يتم إثبات الأتعاب ذات الصلة ومصروف العمولة كمصروفات عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

ز. مكافأة نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. يكون الالتزام مستحقًا استناداً إلى طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم تقدير التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين باستخدام متوسط خدمة الموظفين والعمر التعاقدي للتقاعد ومتوسط الزيادات السابقة في الراتب. يتم خصم الإلتزام باستخدام معدلات السندات الحكومية الملائمة تماشياً مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.

www.saudihomeloans.com +9668001221228

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز. مكافأة نهاية الخدمة (يتبع)

يبين التعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١٩ "منافع الموظف" أن عمق السوق للسندات الحكومية عالية الجودة يتم تقييمها بناءً على العملة التي فيها يحدد الالتزام بدلاً من الدولة يتم فيها الالتزام. وفي ظل غياب السوق العميقة لمعدلات السندات الحكومية عالية الجودة بتلك العملة فيجب استخدام معدلات السندات الحكومية. راجع إيضاح ٢٠ للحصول على تفاصيل حول الافتراضات والتقديرات.

يتم الاعتراف بعمليات إعادة القياس للأرباح والخسائر الاكتوارية فورًا في قائمة المركز المالي مع ما يقابلها من مبالغ دائنة إلى الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدثت فيها. لا يتم تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمات السابقة في قائمة الربح أو الخسارة وذلك قبل:

- تاريخ تعديل الخطة أو تقليصها؛ و
- تاريخ تسجيل الشركة لتكاليف إعادة الهيكلة ذات الصلة.

يتم احتساب تكلفة العمولة عن طريق تطبيق معدل الخصم على صافي التزامات المنافع المحددة. تقوم الشركة بإثبات التغيرات التالية في صافي التزامات المنافع المحددة في قائمة الدخل:

- تتكون تكاليف الخدمة من تكاليف الخدمة الحالية وتكاليف الخدمة السابقة والأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التقليص وعمليات التسوية غير الروتينية، و
- صافي مصروفات أو إيرادات الفوائد.

ح. الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم. يتم قيد نفقات الإصلاح والصيانة كمصروفات بينما يتم رسملة النفقات فقط عند وجود احتمال بتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للشركة. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. تطفأ التحسينات على العقارات المستأجرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو الفترة المتبقية للإيجار، أيهما أقل.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

	المعدل
تحسينات على عقارات مستأجرة	١٠٪
سيارات	٢٥٪
أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية	١٠٪-٢٥٪
أجهزة حاسب آلي	٢٥٪-٣٣,٣٪

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 متاحةً للاستخدام. يتم تحميل الأرباح/ الخسائر عند استبعاد الممتلكات والمعدات، إن وجدت، في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي نشأت فيها. يتم قيد الموجودات ذات العمر الإنتاجي غير المحدد بتكلفة الاستحواذ ناقصاً الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها، حسبما هو ملائم في قائمة المركز المالي.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ط. العقارات الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال على بعض العقارات أو تحتفظ بها لتسوية الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. وتُعتبر هذه العقارات كموجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بصافي القيمة القابلة للتحقق للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أو القيمة العادلة الحالية للعقارات ذات الصلة، أيهما أقل ناقصاً أي تكاليف بيع (إذا كانت هامة).
لا يتم احتساب أي استهلاك لهذه العقارات.

بعد الإثبات الأولي، يتم تحميل أي تخفيض للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على قائمة الدخل. وأي إعادة تقييم لاحق في مكاسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع هذه الموجودات إلى الحد الذي لا يتجاوز فيه الانخفاض التراكمي يتم إثباتها في قائمة الدخل. ويتم إثبات المكاسب أو الخسائر عند استبعاد هذه العقارات في قائمة الدخل.

ي. الموجودات غير الملموسة

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 وسنوات المقارنة هو ٣-٥ سنوات. يتم مراجعة طريقة الإطفاء والعمر الإنتاجي في نهاية كل فترة تقرير على الأقل.

ك. الانخفاض في 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 الى 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 داخلة مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة توليد النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر 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.

ل. محاسبة عقود الإيجار

حق استخدام الأصول و الموجودات/ التزامات عقود الإيجار

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ل. المحاسبة عن عقود الإيجار (يتبع)

حق استخدام الموجودات

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس الأصل المتعلق بحق الاستخدام بالتكلفة:
أ. ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، و
ب. المعدلة لأي إعادة قياس التزامات عقود الإيجار للتعديلات على عقد الإيجار.

التزامات عقود الإيجار

عند الإثبات الأولي، فإن التزامات عقود الإيجار تمثل القيمة الحالية لجميع الدفعات المتبقية للمؤجر. تقيس الشركة بعد تاريخ البدء التزام عقد الإيجار من خلال:
أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات عقود الإيجار؛
ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار التي تمت، و
ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقد الإيجار.

م. 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.

ن. دفعات الإيجار المقدمة

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء والتأمينات والإيصالات غير المستخدمة من العملاء.

س. المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

تتضمن المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى التكاليف المتعلقة بالموظفين والتزامات الصيانة وأتعاب الاستشارات القانونية.

ع. المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقدي 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.

ف. توزيعات الأرباح المقترحة والتحويلات بين الاحتياطيات

إن توزيعات الأرباح والاعتمادات المرصودة للاحتياطيات (باستثناء الاعتمادات التي يتطلبها النظام)، التي يتم إجراؤها بعد تاريخ قائمة المركز المالي تعتبر أحداث غير تعديلية ويتم الإفصاح عنها في القوائم المالية خلال السنة التي يجري فيها الاعتماد/ التحويل.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ص. المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل

ضريبة الدخل

مصروفات 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 بالتغييرات 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 سنها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير. تجري الإدارة تقييماً دورياً لموقف الإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللائحة الضريبية المطبقة للتفسير. كما تقوم بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة.

يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن التقييمات النهائية لضريبة الدخل في الفترة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات. مصروفات أو مزايا ضريبة الدخل للفترة هي الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية، بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق المعدل للتغييرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٣ "عدم التأكد المحيط بمعالجات ضريبة الدخل"

يتناول التفسير احتساب ضرائب الدخل عندما تتضمن المعالجات الضريبية شكاً يؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. لا ينطبق على الضرائب أو الرسوم الخارجة عن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢، ولا يشمل على وجه التحديد المتطلبات المتعلقة بالفوائد والغرامات المرتبطة بالمعاملات الضريبية غير المؤكدة. يتناول التفسير بالتحديد ما يلي:

- ما إذا كانت المنشأة تأخذ في عين الاعتبار المعالجات الضريبية غير المؤكدة بشكل منفصل.
- الافتراضات التي تضعها المنشأة بشأن حول فحص المعالجات الضريبية من قبل السلطات الضريبية.
- كيفية تحديد المنشأة للربح الخاضع للضريبة (الخسارة لأغراض ضريبية) والوعاء الضريبي والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة والإعفاءات الضريبية غير المستغلة ومعدلات الضريبة.
- كيفية أخذ المنشأة في الاعتبار التغيرات في الحقائق والظروف.

يتعين على الشركة تحديد ما إذا كان ينبغي الأخذ في الاعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة بشكل منفصل أو مع إحدى المعالجات الضريبية غير المؤكدة الأخرى أو أكثر. يجب اتباع الطريقة التي تتنبأ بحل عدم التأكد بشكل أفضل.

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 لتحقق 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 للضريبية 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 وتعتزم إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقق الأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ص) المحاسبة عن الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مصروف الزكاة على قائمة الدخل. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة.

ق) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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.

ر) المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فيجري ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية وترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

ش) المصروفات

المصروفات العمومية والإدارية هي المصروفات المتعلقة بالعمليات اليومية للشركة بما في ذلك الإيجار والتأمين والمرافق والرواتب. تتبع الشركة أساس الاستحقاق في المحاسبة لتسجيل المصروفات العمومية والإدارية ويتم إثباتها كمصروفات في قائمة الدخل في الفترة التي يتم تكبدها فيها. أما المصروفات التي يتم تأجيلها لأكثر من فترة مالية واحدة فيتم توزيعها على المصروفات على مدى هذه الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

مصروفات البيع والتسويق باستثناء تكلفة التعويض هي تلك المصروفات المتعلقة بمندوبي المبيعات والتسويق.

ت) ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتحصيل ضريبة القيمة المضافة من عملائها مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة، ودفع مدفوعات ضريبة القيمة المضافة إلى البائعين مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم شهرياً إجراء تحويلات صافي ضريبة القيمة المضافة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من عملائها، بالصافي بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على المدفوعات. تتحمل الشركة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد وتُقيد كمصروفات أو يتم رسملتها في حالة مدفوعات الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة أو يتم استهلاكها أو إطفاءها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

ث) حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

يتم إثبات الأصل غير الملموس لحقوق 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. يضم احتساب صافي القيمة الحالية من بين أمور أخرى تقديرات تتعلق بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤. نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة في الحسابات الجارية لدى البنك.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
نقد في الصندوق	٢٢,٠٠٠	٢٢,٥٠٠
الحسابات الجارية لدى البنك	١٤٢,٣٠٥,٩٨٢	٥٤,١٧٧,٠٨٩
	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	٥٤,١٩٩,٥٨٩

٥. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى مما يلي:

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٥-١	٣٤,٤٥٩,٢٢٢	٢٤,٠١٣,٥٥٩
ضريبة قيمة مضافة مدينة		١٢,٤١٢,٠٠٠	٢٢,٧٩١,١٩٥
مطالبات قانونية		٨,٨٦٢,٥٧٧	١,٠١٨,٣٥٦
تأمين مدفوع مقدماً		١,٠٩١,٩٢٤	٤٣,٤٤٧
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)		٣,٥١٠,٦٢٥	٨٦٢,٥٠٠
ضريبة مقدمة		٣,٨٤٩,٨٧٠	٣,٧٨٣,٣٧١
مستحق من صندوق التنمية العقارية	٥-٢	٢,٨٨٢,١٠٣	٩,٣٥٤,٦٩٦
صيانة برامج مدفوعة مقدماً		١,٠٩٨,٠٤٤	٤٥٠,٦٣٠
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)		١,٠٩٦,٥٠٤	١,٤٠٩,٨٠٠
رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي		٤١٩,٤٠٠	٧١٨,٢٠٠
سلف موظفين وذمم مدينة		١٣٢,٩٩٩	١٣٠,٨١٨
أخرى		١,١٦٨,٦٠٠	١,١٨٠,٩١٧
		٧٠,٩٨٣,٨٦٨	٦٥,٧٥٧,٤٨٩
مخصص مطالبة قانونية		(٣,٢١٢,٥٧٧)	(١,٤٩٤,٠٨٩)
		٦٧,٧٧١,٢٩١	٦٤,٢٦٣,٤٠٠

٥-١ تتكون مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي مما يلي:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار	٤٩,٨٥٤,٠١٧	٣٦,١١١,٨٧٠
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٥,٣٩٤,٧٩٥)	(١٢,٠٩٨,٣١١)
	٣٤,٤٥٩,٢٢٢	٢٤,٠١٣,٥٥٩

تُصنف جميع مطالبات التأمين المستحقة مقابل حالات الوفاة في عقود الإيجار غير النشطة إلى المرحلة ٣ وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

٥-٢ يتمثل المستحق من صندوق التنمية العقارية في مطالبة الشركة من صندوق التنمية العقارية. تتمثل في الدفعات المقدمة عن العقارات التي دفعتها الشركة مقدماً نيابة عن صندوق التنمية العقارية وتنتظر استردادها.

٦. دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة بإسم مالكي العقارات مقابل شراء عقارات بعقود إجارة للشركة (عقود معتمدة) والتي لم تزل إجراءات نقل ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة تحت التنفيذ. يتم تقديم هذه الشيكات المصدقة بواسطة ممثلي الشركة مباشرة لدى كتابات العدل عند نقل صك الملكية. لم يتم تحويل مخاطر ومنافع عقود إجارة كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٢٤ "الإفصاحات عن الطرف ذي العلاقة"، يتم اعتبار الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة إذا كان لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الأخر أو ممارسة التأثير الهام على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند تقييم علاقة كل طرف ذو علاقة محتمل يوجه الانتباه إلى جوهر العلاقة وليس مجرد الشكل القانوني. قد تدخل الأطراف ذات العلاقة في معاملات لا تدخل فيها الأطراف غير ذات العلاقة، أيضـــاً، قد لا تتم المعاملات بين الأطراف ذات العلاقة بالشروط والأحكام والمبالغ نفسها التي تتم بها بين الأطراف غير ذات العلاقة.

يعتبر المساهمون بالشركة وجميع شركاتهم الشقيقة أطرافاً ذات علاقة بالشركة. 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:

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

وفيما يلي المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة خلال السنة:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
أعباء تمويل تورق – البنك العربي الوطني	٦٢,١٥٩,٩٧٠	١٠٣,٢٤١,٢٨٧
وحدة سكنية مشتراة (شركة دار الأركان)	١٦,٨٣٦,١٩٠	٢٠,٠٣٨,٦٦٩
أتعاب خدمات، صافي	٧,٢٩٨,٣١٦	٨,٧٨٢,٦٢٢
أعباء تمويل تورق – مؤسسة التمويل الدولية	٦,٣١٧,١٢٢	١٠,٠٥٩,٠٣٠
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (إيضاح ١٠)	٢١١,٩٢٨	١٠٨,٨٦٤
إيجار محمل من شركة شقيقة	٢,١٧٩,٩٤٠	٢,١٧٩,٩٤٠

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
قرض مستلم من مساهم – البنك العربي الوطني	١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦	١,٩٠٠,٠١٠,١٢٠
قرض مستلم من مساهم – مؤسسة التمويل الدولية	١٤٠,٧٨٤,٨٩٤	١٧٢,١٨٦,٢٦٦
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (إيضاح ١٠)	٢٢,٠٢٧,٦٠١	٢٥,٧٩١,٥٩٩
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	١,٠٩٦,٥٠٤	١,٤٠٩,٨٠٠
مستحق من طرف ذو علاقة متعلق بأتعاب خدمات (البنك العربي الوطني)	٦٣٣,٣٧٧	٧٦٥,٣٧٩

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.

أفراد العائلة المقربين من موظفي الإدارة العليا هم أفراد العائلة الذين قد يتوقع أن يكون لهم تأثير أو يخضعون لتأثير موظفي الإدارة العليا عند تعاملهم مع الشركة. قد يشمل أفراد العائلة المقربين الشركاء المحليين وأبناء موظفي الإدارة العليا وأبناء الشريك المحلي لموظفي الإدارة العليا والوالدين والأجداد والأخوة والأخوات والأحفاد وغيرهم من المعالين التابعين لموظفي الإدارة العليا والشريك المحلي لموظفي الإدارة العليا.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

فيما يلي تفاصيل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
رواتب	٢,٥٤٥,٩٥٩	٢,١٠٨,٥٧١
مكافأة نهاية الخدمة	٥٨٠,٨٤٤	١٧٥,٧١٤
بدلات أخرى	١,٧٣٣,٣٨٢	٧٩٩,٨٢٥
	٤,٨٦٠,١٨٥	٣,٠٨٤,١١٠

٨. استثمارات

تنص المادة ١/١٨ من نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٨ بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ (الموافق ٧ يوليو ٢٠١٢م) على أن "مع مراعاة أحكام نظام الشركات، تؤسس شركة مساهمة عامة أو أكثر بترخيص من البنك المركزي السعودي، يكون غرضها تسجيل العقود".

وبموجب المادة ١/١٨ من نظام الإيجار التمويلي، تم تأسيس الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي ("سجّل") في ١٤٣٩/٢/٣هـ (الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠١٧م) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٤١٥ وموافقة البنك المركزي السعودي رقم ٣٨١٠٠٠١٢٤٠٧٦ بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٣هـ (الموافق ١٤ سبتمبر ٢٠١٧م).

تم تأسيس هذه الشركة بواسطة البنك المركزي السعودي كوسيلة لزيادة تنظيم السوق وتسهيل نقل عقود الإيجار بين مقدمي التمويل والأطراف الأخرى. لدى سجّل ٧٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها. تم تقسم هذه ال ٧٠٠,٠٠٠ سهم بين شركات التأجير التمويلي المسجلة والعاملة بالمملكة العربية السعودية. قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن في ١٧ ديسمبر ٢٠١٧م خلال السنة بشراء ٨٩٢٨٥ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها بمبلغ ٨٩٢٨٥٠ ريال سعودي.

وشرعت الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي في ٢٠١٩م في عملياتها وعليه بدأت بتحميل الشركة برسوم تسجيل تبلغ ٤٥٠ ريال سعودي لكل صفقة.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨م ومع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، اختارت الشركة تصنيف الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لا تختلف القيمة الدفترية لهذا الاستثمار عن قيمته العادلة.

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

يتمثل هذا الرصيد في صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما هو موجز أدناه:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الحد الأدنى لدفعات الإيجار		
عقود إيجار نشطة	٦,٤٨٦,٢٤٢,٣٤٩	٦,٦٢٧,٨٧٧,٥٦٦
عقود إيجار غير نشطة	١٨٠,٦٩٨,٤٠٩	٢٩٢,٤٤٢,٧٦١
إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٦,٦٦٦,٩٤٠,٧٥٨	٦,٩٢٠,٣٢٠,٣٢٧
يخصم: إيرادات تمويلية غير مكتسبة	(٢,٣٨٥,٣٧١,٩٨١)	(٢,٦٠٣,٦٧٧,٩٩٣)
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤
يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٨٢,٤٣٠,٢٦٩)	(٧٨,٢٢٦,٣٢٢)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢
يخصم: الجزء المتداول	(٢٨٣,٥٧٠,٣٢٧)	(٢٧٢,٣٥١,٥٨٨)
يخصم: ذمم عقود الإيجار التمويلي المستحقة	(٤٢,٢٨٥,١٠١)	(٤٢,١٤٣,١٧٠)
الجزء غير المتداول	٣,٨٧٣,٢٨٣,٠٨٠	٣,٩٢٣,٩٢١,٢٥٤

تتمثل الاستثمارات في صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. إن إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م هو ٧,٠٤١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٦,٩٠٩).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (يتبع)

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. تكون صكوك ملكية العقارات الأساسية باسم الشركة، فيما عدا تلك العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى البنك العربي الوطني (مساهم) وفقاً لشروط اتفاقية التسهيل المتعلقة بتسهيلات تمويل التورق (راجع إيضاح ١٩)، وتلك العقارات التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة التقسيط للتجارة (مساهم) كأمين حفظ وفقاً لاتفاقية الحفظ.

٩-١ فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
الرصيد في بداية السنة	٧٨,٢٢٦,٣٢٢
المحمل للسنة، بالصافي	٤,٢٠٣,٩٤٧
الرصيد في نهاية السنة	٨٢,٤٣٠,٢٦٩

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الرصيد في بداية السنة	٦٦,٨٩٩,٦٦٣
المحمل للسنة، بالصافي	١١,٣٢٦,٦٥٩
الرصيد في نهاية السنة	٧٨,٢٢٦,٣٢٢

٩-٢ إن الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,١٥٤,٩٣٨)	(١٣,٠٠٨,٢١٧)	(٦٧,٢٦٧,١١٤)	(٨٢,٤٣٠,٢٦٩)
صافي القيمة الدفترية	٣,٦٢١,٢٦٨,٨٧٤	٣٦٩,٢٢٣,٢٤٩	٢٠٨,٦٤٦,٣٨٥	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
إجمالي القيمة الدفترية	٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢	٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٩٨٩,٧٥٥)	(٢٨,١١٧,٤٦٠)	(٤٩,١١٩,١٠٧)	(٧٨,٢٢٦,٣٢٢)
صافي القيمة الدفترية	٣,٦٧٩,٨٢٩,٧٠٧	٤٠٩,٨٨٩,٤٦٧	١٤٨,٦٩٦,٨٣٨	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢

تم الإفصاح عن التغير بين المراحل في الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والمخصص المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح ٢٥.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (يتبع)

٩-٣ فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات الإيجار:

السنة	٢٠٢٠م			٢٠١٩م
	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	إيرادات تمويل غير محققة	استثمارات في عقود إيجار تمويلي	استثمارات في عقود إيجار تمويلي
خلال سنة واحدة	٥٩٢,٠٢٦,٧١٤	٢٦٦,١٧١,٢٨٦	٣٢٥,٨٥٥,٤٢٨	٣١٤,٤٩٤,٧٥٨
السنة الثانية	٥٣٨,٨٩٣,١٢١	٢٤٦,٥١٩,٨٠٧	٢٩٢,٣٧٣,٣١٤	٢٨٠,٥٦٠,٧٥٩
السنة الثالثة	٥٢٢,٨٧٢,٩٥٠	٢٢٦,٥٤٩,٦٥١	٢٩٦,٣٢٣,٢٩٩	٢٨٨,٤٦٧,٩٧٣
السنة الرابعة	٥٠٠,٥٢٦,٢٥٤	٢٠٦,٥٣١,٨٦٣	٢٩٣,٩٩٤,٣٩١	٢٩٢,٢١٣,٨٦٨
السنة الخامسة وما بعدها	٤,٥١٢,٦٢١,٧١٩	١,٤٣٩,٥٩٩,٣٧٤	٣,٠٧٣,٠٢٢,٣٤٥	٣,١٤٠,٩٠٤,٩٧٦
	٦,٦٦٦,٩٤٠,٧٥٨	٢,٣٨٥,٣٧١,٩٨١	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧	٤,٢١٦,٦٤٢,٣٣٤

٩-٤ فيما يلي أعمار الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ليست منخفضة القيمة:

أيام التأخير:	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
متداولة	٢,٧٣٥,٧٩٣,١٥٧	٢,٩٥٤,٠٥٧,٥٦٤
١ ـ ٣٠	٩٢٣,٢٣٢,٧١٣	٧٥٩,٣٤٦,٥١٢
٣١ ـ ٦٠	٢٩٤,٧٢٧,٦٩٣	٣١٤,٤٠٦,٦٦٧
٦١ ـ ٩٠	٥١,٩٠١,٧١٥	٩١,٠١٥,٦٤٦
الإجمالي	٤,٠٠٥,٦٥٥,٢٧٨	٤,١١٨,٨٢٦,٣٨٩

الضمانات

تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة الإقراض الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان. وتكون هذه الضمانات بشكل أساسي بصورة صكوك ملكية باسم الشركة للعقارات التي يتم تأجيرها لمحفظة الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي عقود الإيجار غير النشطة ١٥٩,١٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٧٧,٠٥ مليون ريال سعودي) وبلغت القيمة العادلة للعقارات التي وضعت الضمانات مقابلها ٢١١,٥٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢١٤,٧١ مليون ريال سعودي). لدى الشركة سياسة لتقييم جميع العقارات التي تم تأجيرها بشكل سنوي عن طريق إشراك خبراء التقييم المعتمدين.

برنامج البنك المركزي السعودي - دعم للعملاء بشأن تأجيل التمويل

أصدر البنك المركزي السعودي خلال أبريل ٢٠٢٠م توجيهات لشركات التمويل حول توفير الدعم اللازم للعملاء الأفراد الذين فقدوا وظائفهم في القطاع الخاص بسبب كوفيد-١٩، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. وبالتالي، تلقت الشركة طلبات من عملاء مختلفين للاستفادة من برنامج البنك المركزي السعودي وقامت بإعفاءات السداد من خلال تمديد فترة الاستثمارات السارية في عقد الإيجار التمويلي لمدة ستة أشهر مع عدم تحمل العميل أي تكاليف إضافية. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي لهذه التغييرات في شروط الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ويتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. قامت الشركة بتأجيل دفعات بمبلغ ٤,٤٤ مليون ريال سعودي للعملاء وعليه قامت الشركة بإثبات خسارة تعديل بمبلغ ٢,٦٨ مليون ريال سعودي وعكس ٠,٠٨ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تم عرض أثر خسائر التعديل هذه كجزء من إيرادات تمويل عقد إيجار. بلغ إجمالي التعرض مقابل هؤلاء العملاء ١٠٤,٣ مليون ريال سعودي في نهاية السنة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. أتعاب إنشاء العقود المؤجلة

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.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٢,٠٢٧,٦٠١	٢٥,٧٩١,٥٩٩
ناقصاً: الجزء المتداول	(٢,٦٥٤,٤٣٧)	(٢,٩٠٨,١٩٦)
الجزء غير المتداول	١٩,٣٧٣,١٦٤	٢٢,٨٨٣,٤٠٣

فيما يلي بيان بالحركة في أتعاب إنشاء العقود المؤجلة:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
في بداية السنة	٢٥,٧٩١,٥٩٩	٢٩,٨١٠,٢٣٦
أتعاب إنشاء العقود المتكبدة والمدفوعة للسنة	٢١١,٩٢٨	١٠٨,٨٦٣
أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة	(٣,٩٧٥,٩٢٦)	(٤,١٢٧,٥٠٠)
في نهاية السنة	٢٢,٠٢٧,٦٠١	٢٥,٧٩١,٥٩٩

١١. عقارات أخرى

تستعيد الشركة ملكية موجودات عقارية مقابل تسوية استثمارات في عقود الإيجار التمويلي المتأخرة طويلة الأجل كما يلي:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
في بداية السنة	٦,٩٦٣,٤٧٥	٢,٨٢٩,٦٨٥
استعادة ملكية خلال السنة	١١,١٧١,٦٣٣	٤,١٣٣,٧٩٠
مباعة خلال السنة	(٤,٦٢١,٥٠٠)	--
خسائر الانخفاض في القيمة	(٤,٨٥٦,٦٨٢)	--
في نهاية السنة	٨,٦٥٦,٩٢٦	٦,٩٦٣,٤٧٥

١٢. حق استخدام الأصول والموجودات / التزامات عقود الإيجار

لدى الشركة ثلاثة عقود إيجار مع مؤجرين مختلفين لاستئجار مبنى المركز الرئيسي في الرياض وفرع الدمام وفرع جدة. بدأت جميع العقود خلال ٢٠١٩م.

فيما يلي تفاصيل العقود الثلاثة:

التزامات عقود الإيجار - ٢٠٢٠م	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقا لشروط الإيجار	٦,٥٣٩,٨٢٠	١,١١٥,٧٣٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠,١٥٥,٥٥٠
التزامات عقود الإيجار، ١ يناير ٢٠٢٠م	٣,٨٦٨,٧٩٦	٦٩٩,٥٥٧	١,٣٦١,٦٢٤	٥,٩٢٩,٩٧٧
إضافات خلال الفترة	٢٢٨,٠١٤	--	--	٢٢٨,٠١٤
المدفوع من التزامات عقود إيجار	(٢,١٧٩,٩٤٠)	(٣٧١,٩١٠)	--	(٢,٥٥١,٨٥٠)
إطفاء الخصم	٢٠٤,٨٤١	٣٠,٧٦٦	--	٢٣٥,٦٠٧
التزامات عقود الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,١٢١,٧١١	٣٥٨,٤١٣	١,٣٦١,٦٢٤	٣,٨٤١,٧٤٨
حق استخدام الموجودات - ٢٠٢٠م				
موجودات حق الاستخدام، ١ يناير ٢٠٢٠م	٣,٨٣٧,٥١٥	٧٣٩,٧٤٢	١,٧٣١,٧٩٠	٦,٣٠٩,٠٤٧
إضافات خلال الفترة	٢٢٨,٠١٤	--	--	٢٢٨,٠١٤
الاستهلاك المتراكم	(١,٩٥٧,١١٩)	(٣٤١,٤٢١)	(٤٣٢,٩٤٨)	(٢,٧٣١,٤٨٨)
حق استخدام الموجودات، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,١٠٨,٤١٠	٣٩٨,٣٢١	١,٢٩٨,٨٤٢	٣,٨٠٥,٥٧٣

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٢. موجودات حق الاستخدام / التزامات عقود الإيجار (يتبع)

التزامات عقود الإيجار - ٢٠١٩م	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقا لشروط الإيجار	٦,٢٤١,٩٧٢	١,١١٥,٧٣٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٩,٨٥٧,٧٠٢
التزام عقد الإيجار ١ يناير ٢٠١٩م	٥,١٢٥,٣٩٩	--	٢,١٦٤,٧٣٨	٧,٢٩٠,١٣٧
إضافات خلال السنة	٥٤٠,٧٤٧	١,٠٢٤,٢٦٢	--	١,٥٦٥,٠٠٩
المدفوع من التزامات عقود إيجار	(٢,٠٨٠,٦٥٦)	(٣٧١,٩٠٩)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٤٥٢,٥٦٥)
إطفاء الخصم	٢٨٣,٣٠٦	٤٧,٢٠٤	١٩٦,٨٨٦	٥٢٧,٣٩٦
التزام عقد الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٨٦٨,٧٩٦	٦٩٩,٥٥٧	١,٣٦١,٦٢٤	٥,٩٢٩,٩٧٧
حق استخدام الموجودات - ٢٠١٩م				
موجودات حق الاستخدام، ١ يناير ٢٠١٩م	٥,١٢٥,٣٩٩	—	٢,١٦٤,٧٣٨	٧,٢٩٠,١٣٧
إضافات خلال السنة	٥٤٠,٧٤٧	١,٠٢٤,٢٦٢	--	١,٥٦٥,٠٠٩
الاستهلاك المتراكم	(١,٨٢٨,٦٣١)	(٢٨٤,٥٢٠)	(٤٣٢,٩٤٨)	(٢,٥٤٦,٠٠٩)
حق استخدام الموجودات، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٨٣٧,٥١٥	٧٣٩,٧٤٢	١,٧٣١,٧٩٠	٦,٣٠٩,٠٤٧

تقوم الشركة بحساب القيمة الحالية للعقود الثلاثة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة بنسبة ٥٪ على مدى فترة عقد الإيجار، وتقوم بإطفاء حق استخدام الموجودات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

١٣. ممتلكات ومعدات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	تحسينات على عقارات مستأجرة	السيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد في بداية السنة	٥,٦٠١,٦٩٧	٤٩٥,٠٠١	٦,٠٣٤,٤٦٨	٨,٨٤٨,١٤٦	٨٥١,٢٠٦	٢١,٨٣٠,٥١٨
إضافات	١٠١,٦٧٤	—	١٠٩,٩١٧	٩٦٩,٢٢٧	٣٦٩,٨٣٦	١,٥٥٠,٦٥٤
استبعادات	--	(٣٠٠,٠٠٠)	--	(٣٦٠,٠٣٥)	--	(٦٦٠,٠٣٥)
الرصيد في نهاية السنة	٥,٧٠٣,٣٧١	١٩٥,٠٠١	٦,١٤٤,٣٨٥	٩,٤٥٧	١,٢٢١,٠٤٢	٢٢,٧٢١,١٣٧
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٣,٩٢٧,٩٩٤	٤٥٧,٧٠٦	٥,٠٨٧,١٤٤	٧,٥٩٠,٠٩١	--	١٧,٠٦٢,٩٣٥
المصروف للسنة	٣٣٢,٩٣٨	٣٧,١٩	٢٢٥,٦٠١	٤٥٠,٣٦٦	--	١,٠٤٦,٠٩٦
استبعادات	—	(٣٠٠,٠٠٠)	--	(٣٦٠,٠٣٥)	--	(٦٦٠,٠٣٥)
الرصيد في نهاية السنة	٤,٢٦٠,٩٣٢	١٩٤,٨٩٧	٥,٣١٢,٧٤٥	٧,٦٨٠,٤٢٢	--	١٧,٤٤٨,٩٩٦
صافي القيمة الدفترية	١,٤٤٢,٤٣٩	١٠٤	٨٣١,٦٤٠	١,٧٧٦,٩١٦	١,٢٢١,٠٤٢	٥,٢٧٢,١٤١

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. ممتلكات ومعدات، صافي (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	تحسينات على عقارات مستأجرة	السيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد في بداية السنة	٥,٣٦٩,٦٤٧	٤٩٥,٠٠١	٥,٧٧٦,٨٤٠	٨,١٠٩,٠٠١	٤٠٢,٦٥١	٢٠,١٥٣,١٤٠
إضافات	٢٣٢,٠٥٠	--	٢٥٧,٦٢٨	٧٣٩,١٤٥	٤٤٨,٥٥٥	١,٦٧٧,٣٧٨
الرصيد في نهاية السنة	٥,٦٠١,٦٩٧	٤٩٥,٠٠١	٦,٠٣٤,٤٦٨	٨,٨٤٨,١٤٦	٨٥١,٢٠٦	٢١,٨٣٠,٥١٨
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٣,٦٠٨,٤٧٢	٣٧٢,٨٥٦	٤,٨٩٣,٠١٨	٧,٢١٣,٥٣١	--	١٦,٠٨٧,٨٧٧
المصروف للسنة	٣١٩,٥٢٢	٨٤,٨٥٠	١٩٤,١٢٦	٣٧٦,٥٦٠	--	٩٧٥,٠٥٨
الرصيد في نهاية السنة	٣,٩٢٧,٩٩٤	٤٥٧,٧٠٦	٥,٠٨٧,١٤٤	٧,٥٩٠,٠٩١	--	١٧,٠٦٢,٩٣٥
صافي القيمة الدفترية	١,٦٧٣,٧٠٣	٣٧,٢٩٥	٩٤٧,٣٢٤	١,٢٥٨,٠٥٥	٨٥١,٢٠٦	٤,٧٦٧,٥٨٣

١٤. موجودات غير ملموسة

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	١٠,٣٧٣,٨٩٣	٨,٩٧٣,٠١٢
إضافات	٧٦٦,٤٤٠	١,٤٠٠,٨٨١
الرصيد في نهاية السنة	١١,١٤٠,٣٣٣	١٠,٣٧٣,٨٩٣
الإطفاء المتراكم		
الرصيد في بداية السنة	(٧,٢١٦,٥٥٧)	(٥,٤١٠,٩٣٦)
المصروف للسنة	(١,٤٢٣,٨٥٣)	(١,٨٠٥,٦٢١)
الرصيد في نهاية السنة	(٨,٦٤٠,٤١٠)	(٧,٢١٦,٥٥٧)
صافي القيمة الدفترية	٢,٤٩٩,٩٢٣	٣,١٥٧,٣٣٦

تتكون الموجودات غير الملموسة من برامج الحاسب الآلي التي قامت الشركة بشرائها لأعمالها والترقيات الرئيسية في برامج الحاسب الآلي لتلبية احتياجات الشركة.

١٥. حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

تقوم الشركة بإبرام اتفاقيات تقديم استثمار في عقود الإيجار التمويلي نيابة عن أطراف أخرى. ويمثل هذا الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي سندات صادرة مبدئياً بواسطة الشركة ويتم بيعها لطرف آخر لاحقاً. تتصرف الشركة بصفتها الوحيدة لتقديم خدمة الوكالة المتمثلة من خلال الأنشطة مثل تحصيل إيجارات ذمم مديني عقود الإيجار التمويلي نيابة عن الأعلاء. لا تفترض الشركة وجود أي مخاطر ائتمانية طوال فترة تقديم الخدمة.

الافتراضات وتأثيرها الذي ينطوي عند احتساب حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة هي كما يلي:

معدلات الخصم
يتمثل معدل الخصم في تقييم السوق الحالي للمخاطر المحددة للشركة مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتدرج للشركة.

تكاليف تقديم الخدمة
تقوم الشركة بتقدير تكلفة تقديم الخدمة وتشمل تكلفة الموظفين والتكاليف الأخرى للتوصل إلى معدل أساسي لكل عقد.

١٦. ذمم دائنة

تتضمن الذمم الدائنة مبالغ متعلقة بضريبة القيمة المضافة المستحقة للهيئة العامة للزكاة والدخل مستحقة للتقييم وشركات مزودة خدمات أخرى.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٧. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
مصروفات متعلقة بالموظفين	٧,١٩٢,٥٢٨	٥,٥٧٠,١٣٢
رسوم تأمين مستحقة	--	١,٤٢١,٤٤٢
أتعاب قانونية واستشارية مستحقة	٥٤٨,٥٠٠	٣٧٠,٠٠٠
مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي	٤٢٤,٨٠٠	٤٢٤,٨٠٠
أتعاب وساطة مستحقة	٥٧,٧٣٨	١٦,٩٨٠
التزامات حق الخدمة (إيضاح ١٥)	٧٧٤,٩٢٣	--
أخرى	٣٢٧,٢٢٧	١,٢٩٢,٩٨٨
الإجمالي	٩,٣٢٥,٧١٦	٩,٠٩٦,٣٤٢

١٨. مخصص الزكاة وضريبة الدخل

الزكاة هي فريضة يتم تحديدها بواسطة الهيئة العامة للزكاة والدخل 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 ٢٠٠٨م حتى ٢٠١٩م واستلمت الربوط النهائية حتى ٢٠١٨م.

الربط الزكوي للسنوات السابقة

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

بالإضافة إلى ذلك، حصلت الشركة في فبراير ٢٠١٩م على اتفاقية تسوية من الهيئة لتسوية الربوط القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤م إلى ٢٠١٧م وقدمت طريقة لحتساب التسوية للسنة المالية ٢٠١٨م. وقد وافقت الشركة على اتفاقية التسوية وبدأت بسداد المبالغ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت قيمة الرصيد المتبقي الذي سيتم دفعه كجزء من هذه التسوية ١٢,١٨ مليون ريال سعودي.

نظام الزكاة ٢٠١٩م

أصدرت الهيئة القواعد واللوائح التنفيذية بموجب المرسوم الوزاري رقم ٢٢١٦ بتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ (الموافق ١٤ مارس ٢٠١٩م) فيما يتعلق بحساب زكاة أنشطة التمويل التي طبقتها الشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م. وعلى ضوء ذلك، قامت الشركة بإثبات مصروف زكاة قدره ٧,٩٧ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٦,٩٥ مليون ريال سعودي).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٨. مخصص الزكاة وضريبة الدخل (يتبع)

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الزكاة وضريبة الدخل للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الرصيد في بداية السنة	٢٧,٩٧٨,٠١٧	٣٦,٤١٣,٨٩٦
مخصص الزكاة للسنة الحالية	٧,٩٦٩,٨٥٧	٦,٩٤٥,٩٠٧
مخصص الزكاة للسنوات السابقة	--	١٢,٨٣١,٨٦٦
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية	٤,٧٦٤,٨٣٤	٤,٧٨١,٣٩٨
المدفوع خلال السنة	(١٦,٠٦٧,٩١٣)	(٣٢,٩٩٥,٠٥٠)
الرصيد في نهاية السنة	٢٤,٦٤٤,٧٩٥	٢٧,٩٧٨,٠١٧

يتم احتساب مخصص ضريبة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
ضريبة الدخل		
صافي الربح الخاضع للضريبة	١١٠,٠٠٧,٨٩٢	٩٣,٨٤٨,٧٥٢
الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين	٢٣,١٠١,٦٥٧	١٩,٧٠٨,٢٣٨
أعباء تمويل بالزيادة عن المبلغ المسموح به	--	٤,٥٤١,٩٥٦
حصة المساهمين غير السعوديين في المخصصات المستخدمة سابقاً المعاد إضافتها للربح الخاضع للضريبة	(٦٠٧,٣٥٣)	(٣٤٣,٢٠٤)
	٢٢,٤٩٤,٣٠٤	٢٣,٩٠٦,٩٩٠
ضريبة الدخل للسنة (٢٠٪)	٤,٤٩٨,٨٦١	٤,٧٨١,٣٩٨

الموجودات الضريبية المؤجلة

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الرصيد في بداية السنة	٤,٥٦٣,٧٢٣	٤,٠٦٨,٦٧٦
الحركة خلال الفترة	٢٧٣,٦١٥	٤٩٥,٠٤٧
الرصيد في نهاية السنة	٤,٨٣٧,٣٣٨	٤,٥٦٣,٧٢٣

تنشأ الضريبة المؤجلة للشركة بشكل اساسي من التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي واستهلاك الممتلكات والمعدات.

٢٠٢٠م	الرصيد الافتتاحي	المسجل في قائمة الدخل	الرصيد الختامي
الفروق المؤقتة القابلة للخصم			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣١٣,٥٠٧	(٨,٦٢٦)	٣٠٤,٨٨١
مخصص التزام مكافأة نهاية الخدمة	٣٩٣,٨٣٠	(٤٢,٢١٤)	٣٥١,٦١٦
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣,٨٥٦,٣٨٦	٣٢٤,٤٥٥	٤,١٨٠,٨٤١
الرصيد في نهاية السنة	٤,٥٦٣,٧٢٣	٢٧٣,٦١٥	٤,٨٣٧,٣٣٨

٢٠١٩م	الرصيد الافتتاحي	المسجل في قائمة الدخل	الرصيد الختامي
الفروق المؤقتة القابلة للخصم			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣٤٢,٨٧٣	(٢٩,٣٦٦)	٣١٣,٥٠٧
مخصص التزام مكافأة نهاية الخدمة	٣٦٠,٧٩٣	٣٣,٠٣٧	٣٩٣,٨٣٠
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٣,٣٦٥,٠١٠	٤٩١,٣٧٦	٣,٨٥٦,٣٨٦
الرصيد في نهاية السنة	٤,٠٦٨,٦٧٦	٤٩٥,٠٤٧	٤,٥٦٣,٧٢٣

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. تسهيلات تمويل التورق

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الجزء المتداول من التسهيلات	١,٠٩١,٧٣٩,٨٥٦	٤٢١,٦١٥,٤١٥
الجزء غير المتداول من التسهيلات	١,٧١٤,٦٥٧,٠٢١	٢,٣٧٢,٤٩٨,٦٤٠
الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية	٢,٨٠٩,٣٩٦,٨٧٧	٢,٧٩٤,١١٤,٠٥٥
أتعاب تمويل تورق المستحقة	١٣,٤٨٦,٩٠٠	٧,٨٠٨,٥٥٨
الإجمالي مع النفقات التمويلية	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣

يمثل هذا البند تسهيلات تمويل التورق من "البنك العربي الوطني (مساهم) ومؤسسة التمويل الدولية (مساهم) وبنك الخليج الدولي والبنك الأهلي التجاري 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، وتحمل هذه التسهيلات نفقات تمويلية بواقع هامش فائدة زائداً سايبور (٦/ ٣ شهور). يعتمد جدول سداد التسهيل على دفعات نصف أو ربع سنوية متساوية.

وفيما يلي بيان بالحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الرصيد كما في بداية السنة	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨٢٤,٢٣٨,١٦١
القروض خلال السنة	٢٢٤,٣٢٢,١٥٨	٣٥٧,٦٧٧,٨٤٢
المسدد خلال السنة	(٢١٢,٣٦٩,٨٠١)	(٣٨٠,٣٢٣,٨٥٤)
رسوم تمويل مستحقة خلال السنة	٩٣,١٦٧,٥٣٤	١٣٧,٢٠٠,٥٥٤
المسدد من رسوم التمويل خلال السنة	(٨٧,١٥٨,٧٢٧)	(١٣٦,٨٧٠,٠٩٠)
الرصيد كما في نهاية السنة	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣

فيما يلي الرصيد القائم لهذه التسهيلات:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
البنك العربي الوطني	١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦	١,٩٠٠,٠١٠,١٢٠
بنك الخليج الدولي	٣٩٢,٩٢٠,٣٢٢	٤٠١,٣٩٥,١٤٧
مؤسسة التمويل الدولية	١٤٠,٧٨٤,٨٩٤	١٧٢,١٨٦,٢٦٦
البنك الأهلي التجاري	٣٧٧,٨٨١,٨٤١	٣٢٨,٣٣١,٠٨٠
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	٧٥,٩٩٧,٧٨٤	--
الإجمالي	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣

فيما يلي رسوم التمويل المتعلقة بهذه التسهيلات:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
البنك العربي الوطني	٦٢,١٥٩,٩٧٠	١٠٣,٢٤١,٢٨٧
بنك الخليج الدولي	١٣,٩٣٢,٠١١	٢٠,٧٦١,٩٩٤
مؤسسة التمويل الدولية	٦,٣١٧,١٢٢	١٠,٠٥٩,٠٣٠
البنك الأهلي التجاري	٩,٧٦٠,٦٤٦	٣,١٣٨,٢٤٣
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	٩٩٧,٧٨٥	--
الإجمالي	٩٣,١٦٧,٥٣٤	١٣٧,٢٠٠,٥٥٤

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. تسهيلات تمويل التورق (يتبع)

فيما يلي تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة عليها:

تاريخ الاستحقاق		مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
يونيو ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٨,٢٠٣,٧٢٨	٢٢٨,٢٠٣,٧٢٨	—
مارس ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٣٨٤,٣٨٠	١٣,٦٤٤,٩٧٠	٢٧,٧٣٩,٤١٠
يونيو ٢٠٢٢م	البنك العربي الوطني	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١٨,٣٤٤,٤٠٤	٢٨,٩٥١,٣٢١	٣٨٩,٣٩٣,٠٨٣
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٨,٥٢٤,٦٥٢	١٦,٨٣٩,٣٤٤	٣٥١,٦٨٥,٣٠٨
أكتوبر ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٩,٨٨٧,١١٠	٥,٠٢١,١٥٨	١٠٤,٨٦٥,٩٥٢
أغسطس ٢٠٢٠م	البنك العربي الوطني	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٩	١٦٥,٣٥٧,٥٧٦	١٦٥,٣٥٧,٥٧٦	--
يناير ٢٠٢١م	البنك العربي الوطني	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٩,١٨٥,٠٠٨	٢٩٩,١٨٥,٠٠٨	--
يوليو ٢٠٢٣م	البنك العربي الوطني	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١,٤١٢,٠٧٨	١٦,٣٩٣,٢٩٠	١٨٥,٠١٨,٧٨٨
		٣,٢٥٦,٦٩٦,٩٦٩	١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦	٧٧٣,٥٩٦,٣٩٥	١,٠٥٨,٧٠٢,٥٤١
يناير ٢٠٢١م	بنك الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٢,٨٨٨,١٦٧	١٧٢,٨٨٨,١٦٧	--
يوليو ٢٠٢٣م	بنك الخليج الدولي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٨,٠٠٩,٤٦٨	٦,٠٠٩,٤٦٨	١٣٢,٠٠٠,٠٠٠
يونيو ٢٠٢٥م	بنك الخليج الدولي	٤١٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,٠٢٢,٦٨٧	٩,١٣٣,٧٩٨	٧٢,٨٨٨,٨٨٩
		٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٢,٩٢٠,٣٢٢	١٨٨,٠٣١,٤٣٣	٢٠٤,٨٨٨,٨٨٩
سبتمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٢٨٢,٠٧٤,٩٩٢	٢٦٤,٥٧٢,٢٦١	١٤,٢٣٠,٧٠٥	٢٥٠,٣٤١,٥٥٦
نوفمبر ٢٠٣٤م	البنك الأهلي التجاري	٥٠,٦٠٢,٨٥٠	٤٨,١٦٨,٧٨٥	٢,٦٢٦,٢٢٠	٤٥,٥٤٢,٥٦٥
يناير ٢٠٣٥م	البنك الأهلي التجاري	٦٧,٣٢٢,١٥٨	٦٥,١٤٠,٧٩٥	٣,٧٠٩,٣٢٥	٦١,٤٣١,٤٧٠
		٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٧,٨٨١,٨٤١	٢٠,٥٦٦,٢٥٠	٣٥٧,٣١٥,٥٩١
يونيو ٢٠٢١م	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,٩٩٧,٧٨٤	٧٥,٩٩٧,٧٨٤	--
يونيو ٢٠٢٥م	مؤسسة التمويل الدولية	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٤٠,٧٨٤,٨٩٤	٤٧,٠٣٤,٨٩٤	٩٣,٧٥٠,٠٠٠
الإجمالي		٤,٨٠٩,١٩٦,٩٦٩	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	١,١٠٥,٢٢٦,٧٥٦	١,٧١٤,٦٥٧,٠٢١

تم جدولة سداد تسهيلات تمويل التورق كما يلي:

السنة	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
٢٠٢٠م	--	٤٢٩,٤٢٣,٩٧٤
٢٠٢١م	١,١٠٥,٢٢٦,٧٥٦	٨٠٨,٢٤٣,٨٣٨
٢٠٢٢م	٥١٤,٥٢٤,٧٣٧	٥١٧,٣١٣,٠١٦
٢٠٢٣م	٧٩٦,٩٠٠,٠٢٦	٧٦٠,٨٠٤,٢٨٩
٢٠٢٤م	٦٠,٣٦١,١١١	٥٣,٤٢٨,٥٢٤
٢٠٢٥م	٦٥,٥٥٥,٥٥٦	٣٧,٨٠٣,٥٢٤
٢٠٢٦م – ٢٠٣٥م	٢٧٧,٣١٥,٥٩١	١٩٤,٩٠٥,٤٤٨
	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣

استجابة لكوفيد-١٩، أطلق البنك المركزي السعودي في مارس ٢٠٢٠م برنامج دعم تمويل القطاع الخاص لتقديم الدعم اللازم لقطاع الشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم، بما في ذلك شركات التمويل، من خلال تمكين وتيسير مجتمع المعنيين بالتمويل. من بين أمور أخرى، يشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص على برنامج تأجيل الدفعات الذي استفادت منه الشركة.
وكجزء من برنامج الدفعات المؤجلة، قامت الإدارة استناداً إلى تقييمها للسيولة لدى الشركة بإشعار البنوك المقرضة للشركة خلال السنة حيث اختارت الشركة تأجيل الدفعات بمبلغ ٣٥٢,١٩ مليون ريال سعودي لمدة ستة أشهر على تسهيلات الإقراض الخاصة بها من خلال تأجيل الأقساط المستحقة خلال الفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠م إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م لمدة ستة أشهر من خلال زيادة فترة التسهيل. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي لهذه التغييرات في آجال التسهيلات الائتمانية ويتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. منذ بداية برنامج الدفعات المؤجلة من قبل البنك المركزي السعودي وبحلول نهاية السنة، أثبتت الشركة ٦,٦ مليون ريال سعودي من أرباح التعديل ذات الصلة منها مبلغ ٥,٥٨ مليون ريال سعودي تم عكسه.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. مكافأة نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم إجراء التقييم الاكتواري بواسطة الشركة حيث قدرت التزام الخطة لتكون بمبلغ ٨,٣٧ مليون ريال سعودي.

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات خلال السنة استناداً إلى قيمتها الحالية:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
التزامات المنافع المحددة في بداية السنة	٩,٣٧٦,٩٠٦	٨,٥٩٠,٣١٦
تكلفة الخدمة الحالية	١,٥٩٤,٦٠٩	١,٤٦٥,٩٠٢
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٢٩٢,٤٤١	٤١٣,٢١٢
منافع مدفوعة / مستحقة لأعضاء انتهت عضويتهم خلال السنة	(٢,٠٣٠,٦٩٦)	(١,٢٠٣,٤٩٤)
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام	(٨٦١,٤٦٠)	١١٠,٩٧٠
التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة	٨,٣٧١,٨٠٠	٩,٣٧٦,٩٠٦

فيما يلي المبالغ المحملة على قائمة الدخل للسنة:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
تكلفة الخدمة الحالية	١,٥٩٤,٦٠٩	١,٤٦٥,٩٠٢
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٢٩٢,٤٤١	٤١٣,٢١٢
تكلفة مسجلة في قائمة الدخل	١,٨٨٧,٠٥٠	١,٨٧٩,١١٤
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الأخر	(٨٦١,٤٦٠)	١١٠,٩٧٠
إجمالي تكاليف المنافع المحددة خلال السنة	١,٠٢٥,٥٩٠	١,٩٩٠,٠٨٤

يتكون إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الأخر مما يلي:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
خسارة من التغير في الافتراضات المالية	١٤١,٧٧١	٣٢٧,٩٩١
الأرباح بسبب التغير في الافتراضات الديموغرافية	(٤٩٦,٢٤٠)	(٨٤٠)
الربح من التغير في افتراضات الخبرة	(٥٠٦,٩٩١)	(٢١٦,١٨١)
إعادة القياس الاكتواري لالتزامات المنافع المحددة	(٨٦١,٤٦٠)	١١٠,٩٧٠

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطط منافع الموظفين:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
معدل الخصم	٪١,٧٠	٪٢,٩٥
المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب	٪٥	٪٢,٩٥
عمر التقاعد العادي	٦٠	٦٠

تم خلال ٢٠٢٠م تخفيض معدل الخصم إلى ١,٧٠٪ ليعكس عائدات السوقية الحالية للسندات السيادية مع الأخذ في الاعتبار متوسط مدة التزامات المنافع المحددة لمدة ٧ سنوات. كما قامت الإدارة بزيادة معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب إلى ٥٪ استناداً إلى الاتجاهات الأخيرة المتوفرة حول الزيادة في الرواتب لموظفي الشركة.

يتم تحديد الافتراضات المتعلقة بمعدل الوفيات المستقبلية استناداً إلى المشورة الاكتوارية وذلك وفقاً للإحصاءات المنشورة والخبرة في المنطقة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. مكافأة نهاية الخدمة (يتبع)

فيما يلي تواريخ استحقاق التزامات المنافع المحددة:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
المتوسط المرجح لفترة التزامات المنافع المحددة	٧,٣٨	١٠,٠٠
توزيع توقيت مدفوعات المنفعة		
السنة ١	٩٢٩,٠٣٦	٥١٤,٠٦٥
السنة ٢	١,٤٧٢,٩٩٩	١,٠٤٨,٨٣٦
السنة ٣	٩٨١,٢٢٠	٦٦٩,٨٦٣
السنة ٤	٩٦٨,٧٦١	٧٤٠,٤٠٣
السنة ٥	١,٠٣٣,١٣٢	٧٩٩,٥٨٨
السنة ٦-١٠	٥,٥١٥,٤٩٨	٧,٢٩٨,٠٥٥

يبين الجدول أدناه تأثر تقييم التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م بمعدل الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب المتوقعة، في حين تبقى الافتراضات الأخرى ثابتة.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
معدل الخصم +٠,٥٪	(٣٠٩,٥٧٧)	(٤٦٩,٦٧٩)
معدل الخصم -٠,٥٪	٣٠٩,٥٧٧	٤٦٩,٦٧٩
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب +٠,٥٪	٢٥١,٨٥٩	٣٦٤,١٢٠
معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب -٠,٥٪	(٢٥١,٨٥٩)	(٣٦٤,١٢٠)

٢١. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمُصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها (٢٠١٩م: ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها).

فيما يلي ملكية رأس مال الشركة:

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

٢٢. 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.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. مصروفات عمومية وإدارية

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
رواتب موظفين ومزايا أخرى		٤٩,٤٧٣,٨٥٩	٤٠,٣٦٠,٨١٨
رسوم تأمين محفظة		١٥,١٩٣,٧٠٧	١٣,٢٤٣,٣٥٧
استهلاك وإطفاء	١٢، ١٣، ١٤	٥,٢٠١,٤٣٧	٥,٣٢٦,٧٧٦
خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى	١١	٤,٨٥٦,٦٨٢	—
أتعاب استشارات		٤,٦٢٠,٢٢٩	٢,٨٣٣,٩١٠
رسوم دعم برامج		٢,٨٥٤,٦٠٣	١,٦٣٢,٠٩٤
عمولة تحصيل		٢,٥٠١,١٩٦	٢,٢٧٨,٠٨٥
مصروفات ضريبة القيمة المضافة		٢,١٣٤,١٤٥	٤٢٥,٧٩٩
مخصص مطالبة قانونية	٥	١,٧١٨,٤٨٨	٤٧٥,٧٣٣
مصروفات اتصالات		٩٢٠,٣٠٠	٦٩٣,٢١٦
إصلاح وصيانة		٦١٦,١٦١	٣٤٣,٧٣٩
رسوم بنكية		٤٧٠,٧٤٣	٥٨٩,٩٠٢
مصروفات سفر		٣٧٢,٥٤٨	٧٦٨,٩٠٦
مصروفات توظيف		٢٤٧,٦٦٧	٢٢٧,٤٣٠
قرطاسية ومطبوعات		١٦٣,٦٣١	١٣٦,١٢٩
ضريبة استقطاع		١١,٢٨٧	٢٨,٥٢٠
أخرى		٢,٣٣٠,٨٤٠	٢,٤٩٨,٣٠٧
		٩٣,٦٨٧,٥٢٣	٧١,٨٦٢,٧٢١

تشتمل المصروفات الأخرى على مخصص مطالبات قانونية ومصروفات اشتراكات ومصروفات مختلفة.

٢٤. مصروفات البيع والتسويق

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
عمولة مبيعات وتحويل ملكية	٢,٦٣٤,٦٣٧	٢,٠٩٨,٣٣٧
مصروفات إنشاء عقود	٣,٩٧٥,٩٢٦	٤,١٢٧,٥٠٠
أتعاب تقييم	٢,٦٦٨,٣٦٠	٢,٢٨٢,١٨٥
مصروفات تسويق	١,٢٥٠,٣٨٤	٣,٦٢٦,٨٧٩
أخرى	٨٨١,٠٤١	٢٢١,٣٨٨
	١١,٤١٠,٣٤٨	١٢,٣٥٦,٢٨٩

٢٥. إدارة المخاطر المالية

يكون 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 استراتيجية المخاطر وتنفيذ المبادئ وأطر العمل والسياسات والضوابط. إن لجنة إدارة الائتمان والمخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير الربعية للجنة إدارة الائتمان والمخاطر.

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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

تسعى الشركة للسيطرة على مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبتها للتعرض للائتمان، ووضع حدود للمعاملات مع الأطراف الأخرى المحددة، 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 المخاطر الائتمانية عند اشتراك عدد من العملاء في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس الموقع الجغرافي، أو لمن يكون لديهم نفس السِّمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثر 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 التركز 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 لمدى 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 بصورة دورية، وذلك لعكس التغيرات في منتجات السوق وأفضل الممارسات.

١. تحليل جودة الائتمان

المبالغ الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة – الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

لتحديد فيما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد للأداة المالية زادت بشكل جوهري منذ إثباتها الأولي، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والمساندة التي تكون ملائمة ومتاحة دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. وهذا يتضمن معلومات وتحليل نوعي وكمي استناداً إلى الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الخبير الائتماني.

إن الهدف من التقييم هو تحديد ما إذا كانت الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قد حدثت للتعرض من خلال مقارنة:

- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض (تم تعديلها متى ما كان ذلك ملائماً للتغيرات في توقعات السداد).

تقوم الشركة بتصنيف استثماراتها في عقود الإيجار التمويلي إلى المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ كما هو مبين أدناه:

المرحلة ١: عند إثبات الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا. المرحلة ١: تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أيضا الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي من المرحلة ٢.

المرحلة ٢: عندما تُظهر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. المرحلة ٢: تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي أيضا الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي من المرحلة ٣.

المرحلة ٣: تم اعتبار الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي منخفضة القيمة الائتمانية. تسجل الشركة مخصصا للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

٢. إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

تعد أيام التأخير بعد تاريخ الاستحقاق هي المدخلات الرئيسية في تحديد هيكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد. حيث 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 الناتج المحلي الإجمالي وإجمالي الدين الحكومي العام وإجمالي النفقات الحكومية العامة بصرف النظر عن العلاقة بين المتغيرات المتعددة التي تم اختبارها واستخدامها في تطوير هياكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد المتأثرة بعوامل الاقتصاد الكلي.

٣. تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري

إن معايير تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري تختلف حسب المحفظة وتضم تغيرات كمية في حالات احتمالية التعثر في السداد وعوامل نوعية بما في ذلك المساندة المرتكزة على التأخر في السداد.

يتم اعتبار مخاطر الائتمان لتعرض محدد على أنها ازدادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها إذا، كانت تستند إلى النموذج الكمي للشركة. وباستخدام الخبراء في الحكم الائتماني، والخبرات السابقة ذات الصلة، قدر الإمكان، يمكن للشركة أن تحدد أن التعرض قد شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وذلك استناداً إلى مؤشرات نوعية محددة تأخذها بالاعتبار تكون مؤشراً على ذلك وأن تأثرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

وكنوع من المساندة، تأخذ الشركة في اعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً. يتم تحديد أيام التأخر في السداد من خلال حساب عدد الأيام منذ أقدم تاريخ استحقاق انقضى فيما يتعلق بالسداد الكامل الذي لم يتم استلامه. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق دون الأخذ بالاعتبار أي فترة سماح قد تكون متاحة للمقترض.

تقوم الشركة بمراقبة مدى كفاءة المعايير المستخدمة لتحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان عن طريق المراجعات الدورية لتأكيد أن:

- الضوابط قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر في السداد؛
- لا تتماشى المعايير مع المرحلة الزمنية عندما تصبح الموجودات متأخرة السداد لثلاثين يوماً.
- ليس هناك أي تقلب غير مبرر في مخصص الخسارة من التحويلات بين احتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً (المرحلة ١)واحتمال التعثر في السداد على مدى العمر (المرحلة ٢).

الاعتبارات بسبب كوفيد-١٩:
لمواجهة تداعيات كوفيد-١٩، قامت الشركة بتأجيل الأقساط المؤهلة للعملاء الذين تقدموا بما يتماشى مع برنامج البنك المركزي السعودي (إيضاح ٩). إن ممارسة خيار تأجيل الدفعات من قبل العميل، بمفرده، لا تعتبره الشركة كمؤشر على الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، ونتيجة لذلك تم تحديد أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤) الموجودات المالية المعدلة

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية للقرض لعدد من الأسباب تشمل التغير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن القرض الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم التوقف عن إثباته ويتم إثبات القرض التي تم إعادة التفاوض بشأنه كقرض جديد بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية.

عندما يتم تعديل شروط الموجودات المالية وأن هذا التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- إن العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد في تاريخ التقرير يستند إلى الشروط المعدلة، و
- إن العمر المتبقي لاحتمالية لتعثر في السداد يتم تقديره استناداً على المعطيات عند الإثبات الأولي استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٤) الموجودات المالية المعدلة (يتبع)

إذا كان التعديل يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- مخاطر التعثر في السداد في تاريخ التقرير (استناداً إلى الشروط التعاقدية المعدلة)، و
- مخاطر التعثر في السداد استناداً إلى الشروط المعدلة.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق وتغيير توقيت مدفوعات الفوائد وتعديل شروط تعهدات القروض.

بالنسبة للموجودات المالية المعدلة، يعكس تقدير احتمالية التعثر في السداد ما إذا كان التعديل قد عمل على تحسين أو استعادة قدرة الشركة على تحصيل الفائدة والمبلغ الأصلي. وكجزء من هذه العملية، تقوم الشركة بتقييم أداء السداد للمقترض مقابل الشروط التعاقدية المعدلة وتأخذ بالاعتبار مؤشرات السلوك المختلفة.

وبشكل عام، يحتاج العميل لإظهار سلوك ثابت للسداد الجيد على مدى فترة من الوقت قبل أن يتم اعتباره على أنه لم يعد منخفض القيمة الائتمانية أو يخضع للتعثر في السداد أو يتم اعتبار التعثر في السداد منخفضاً بحيث يعود مخصص الخسارة إلى أن يتم قياسه بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

خلال السنة، لم يتم إثبات أي خسائر مادية ملموسة ناشئة عن تعديل أو إعادة هيكلة لأي تمويل.

٥) تعريف التعثر في السداد

تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة 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:
- نوعية - مثل الإخلال بالتعهدات؛
- كمية - مثل حالة التأخر في السداد وعدم السداد لالتزام آخر من نفس المصدر إلى الشركة؛

إن تعريف التعثر في السداد يتماشى بشكل كبير مع ذلك الذي تقوم الشركة بتطبيقه لأغراض تنظيم رأس المال.

٦) دمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وقياسها بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. تم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام ثلاثة سيناريوهات مستقبلية مختلفة - الأساس، التحسن والهبوط. يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لكل سيناريو وتقييمه من خلال احتمالية حدوث هذا السيناريو.

تتمثل الحالة الأساسية في النتائج الأكثر احتمالاً ومدى تماشيها 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 لهذه السيناريوهات المتمثلة.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٦) دمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (يتبع)

قامت الشركة بتحديد وتوثيق الموجهات الرئيسية لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية لمحفظتها، واستخدام تحليل البيانات للفترات السابقة وتقدير العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية الكلية ومخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية. فيما يلي قائمة بالمتغيرات المستقلة الرئيسية المحددة على أساس الارتباط المستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

- إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي
- إجمالي الدين الحكومي العام (٪ من إجمالي الناتج المحلي)
- إجمالي النفقات الحكومية العامة (٪ من إجمالي الناتج المحلي)

وقد تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في ٣١ ديسمبر النطاقات التالية للمؤشرات الرئيسية:

متغيرات الاقتصاد الكلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي	ارتفاع بنسبة ٣٠٪
إجمالي الدين الحكومي العام (٪ من إجمالي الناتج المحلي)	الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪
إجمالي النفقات الحكومية العامة (٪ من إجمالي الناتج المحلي)	انكماش بنسبة ٣٠٪

متغيرات الاقتصاد الكلي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إجمالي الناتج المحلي، الأسعار الثابتة (بالعملة الوطنية)	ارتفاع بنسبة ٣٠٪
الادخار الوطني الإجمالي (٪ من إجمالي الناتج المحلي)	الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪
إجمالي النفقات الحكومية العامة (بالعملة الوطنية)	انكماش بنسبة ٣٠٪

الاعتبارات بسبب جائحة كوفيد-١٩

١. أنواع المتغيرات التي تتسم بالنظرة التطلعية:

قامت الشركة بتحديث النظرة التطلعية للمستقبل الخاصة بها (الدوافع الاقتصادية الرئيسية)، راجع الجدول أعلاه.

٢. افتراضات السيناريو

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تحديث افتراضات السيناريو لتعكس الوضع الحالي لكوفيد-١٩. واشتمل ذلك على تقييم لإجراءات دعم الحكومة، ومدى استجابة الشركات والعملاء لذلك (مثل تأجيل السداد). يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد مدى شدة التنبؤات لكل مؤشر من مؤشرات الاقتصاد الكلي.

٣. ترجيحات محتملة

أخذت الشركة بالاعتبار الترجيحات المحتملة لتقديم أفضل تقدير لنتائج الخسارة المحتملة وقامت بتحليل العلاقات المتبادلة والارتباطات (على المدى القريب والبعيد) داخل المحافظ الائتمانية للشركة عند تحديدها.

يتم تحديد الترجيحات المحتملة لكل سيناريو من قبل الإدارة مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالسيناريو الاقتصادي للحالة الأساسية. الاعتبار الرئيسي للاحتمالات المرجحة في الفترة الحالية هو التأثير المستمر لكوفيد-١٩.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحافظ مختلفة من الموجودات المالية تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى ١٠ سنوات سابقة. ولمعرفة تأثير كوفيد-١٩، استخدمت الشركة توقعات خط الأساس على المدى القريب الواردة أدناه في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي تستند إلى المعلومات المحدثة المتاحة كما في تاريخ التقرير:

متغيرات الاقتصاد الكلي	السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢٠م		
	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي	٪١,٢٣	٪١,٢٩	٪١,٢٨
إجمالي الدين الحكومي العام (٪ من إجمالي الناتج المحلي)	٪٣٥,٦٩	٪٣٦,٤٦	٪٣٧,٨٨
إجمالي النفقات الحكومية العامة (٪ من إجمالي الناتج المحلي)	٪٣٥,٣١	٪٣٧,٠٦	٪٣٦,٩٥

حساسية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:
إن عدم التأكد المتعلق بمدى تأثير كوفيد-١٩ يستحدث عدم تأكد جوهري للتقدير المتعلق بقياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة. يمكن أن تؤدي ظروف كوفيد-١٩ المتغيرة واستجابات الحكومة والشركات والمستهلكين إلى تعديلات جوهرية على المخصصات في السنوات المالية المستقبلية.

نظرًا لحالات عدم التأكد الاقتصادية الحالية والأحكام المطبقة على العوامل المستخدمة في تحديد التعثر في السداد المتوقع للمقترضين في الفترات المستقبلية، فإنه يجب الأخذ في الاعتبار الخسائر الائتمانية المتوقعة المسجلة من قبل الشركة كأفضل تقدير ضمن نطاق من التقديرات المحتملة.

يوضح الجدول أدناه مدى تأثر الخسائر الائتمانية المتوقعة بالعوامل الرئيسية المستخدمة في تحديدها كما في نهاية السنة:

الافتراضات المتأثرة	التأثر على قائمة الدخل (٢٠٢٠م)
عوامل الاقتصاد الكلي:	
نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي بنسبة ١٠٪	١٣٢,٣٦٥
زيادة في إجمالي الدين الحكومي العام بنسبة ١٠٪	٧٦,٩٢٥
نقص في إجمالي النفقات الحكومية العامة بنسبة ١٠٪	١١,٢٤٦
السيناريو المرجح:	
ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش	٥٣١,٧٩٥
ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن	٢٣٢,٣٩٨

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٨) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:

١. احتمالية التعثر في السداد؛
٢. الخسارة بافتراض التعثر في السداد، و
٣. التعرضات عند التعثر في السداد.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على نماذج تقييم إحصائية، ويتم تقييمها باستخدام أدوات تصنيف مصممة خصيصاً لمحفظة الأفراد من ذوي الدخل المرتفع. تستند نماذج التصنيف إلى عوامل نوعية وكمية. في حالة انتقال الطرف المقابل الآخر أو التعرض بين فئات التصنيف، عندئذٍ 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.

تمثل الخسارة بافتراض التعثر في السداد حجم الخسارة المحتملة في حالة وجود تعثر في السداد. 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. نظرًا لوجود حالات تعثر فترات سابقة متفرقة، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسارة بافتراض التعثر في السداد لتراكيب نوعية بناءً على تقدير الشركة للتوصل إلى ما نسبته ٢٥٪ كتخفيض نهائي من قيمة الضمان وتكلفة التصفية.

يمثل التعرض عند التعثر في السداد التعرضات المتوقعة عند وقوع التعثر في السداد. تستخلص الشركة التعرضات عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة على القيمة الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. يمثل التعرض عند التعثر عن السداد لأصل مالي إجمالي القيمة الدفترية له.

وكما هو مبين أعلاه، ورهنًا باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهرًا للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان، حتى إذا اعتبرتها الشركة لفترة أطول، لأغراض إدارة المخاطر. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب سداد الدفعة المقدمة أو إنهاء التزام القرض أو الضمان.

بالنسبة للمحافظ التي من خلالها يكون لدى الشركة معلومات تاريخية محدودة أو تعتمد على الأهمية النسبية للمحفظة، يتم استخدام التعديل النوعي لاستكمال أي بيانات متاحة داخلياً.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ج) مخصص الخسارة

يعرض الجدول أدناه مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للقيمة الدفترية الإجمالية للاستثمار في عقود التأجير التمويلي ومطالبات تأمين مستحقة وحسابات مخصص الخسارة المتعلقة به.

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢	٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	١١٦,٦٩٢,١٨٥	(١١٢,٧١٩,٤٢٠)	(٣,٩٧٢,٧٦٥)	—
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٧٤,٢٦٣,٠١٢)	١٨١,٧٩٥,٠٧٤	(٧,٥٣٢,٠٦٢)	—
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٥,٧٨٦,٥١٢)	(٩٥,١٣٨,٠٦٤)	١١٠,٩٢٤,٥٧٦	—
صافي التغير للسنة	١٥,٩٦١,٦٨٩	(٢٩,٧١٣,٠٥١)	(٢١,٣٢٢,١٩٥)	(٣٥,٠٧٣,٥٥٧)
الرصيد الختامي	٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
مخصص الخسارة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٩٨٩,٧٥٥	٢٨,١١٧,٤٦٠	٤٩,١١٩,١٠٧	٧٨,٢٢٦,٣٢٢
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٩٢,٢٧٥	(٨٧,٧٨١)	(٤,٤٩٤)	—
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٠٣,٨٨٨)	٤٣٧,٨٣٧	(٣٣٣,٩٤٩)	—
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١١,٠٢٥)	(٤,٦٩٠,٠٥٦)	٤,٧٠١,٠٨١	—
الصافي المحمّل/ (المعكوس) للسنة	١,١٨٧,٨٢١	(١٠,٧٦٩,٢٤٣)	١٣,٧٨٥,٣٦٩	٤,٢٠٣,٩٤٧
الرصيد الختامي	٢,١٥٤,٩٣٨	١٣,٠٠٨,٢١٧	٦٧,٢٦٧,١١٤	٨٢,٤٣٠,٢٦٩

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
مطالبات تأمين مستحقة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٢٠,٠١٣,٩٠٩	--	١٦,٠٩٧,٩٦١	٣٦,١١١,٨٧٠
صافي التغير للسنة	٩,٣١٣,٧١٤	--	٤,٤٢٨,٤٣٣	١٣,٧٤٢,١٤٧
الرصيد الختامي	٢٩,٣٢٧,٦٢٣	--	٢٠,٥٢٦,٣٩٤	٤٩,٨٥٤,٠١٧

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
مخصص الخسارة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	--	--	١٢,٠٩٨,٣١١	١٢,٠٩٨,٣١١
صافي المحمل للسنة	--	--	٣,٢٩٦,٤٨٤	٣,٢٩٦,٤٨٤
الرصيد الختامي	--	--	١٥,٣٩٤,٧٩٥	١٥,٣٩٤,٧٩٥

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٩م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٣,٥٢٠,٠٢١,٦٣٩	٤٦٩,١٩٣,٩٢٩	٢٦٨,٠٠٩,٤٤٤	٤,٢٥٧,٢٢٥,٠١٢
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٢٠٠,٨٣٠,٢١٢	(١٧٨,٤٠١,٨٨٧)	(٢٢,٤٢٨,٣٢٥)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٤٦,١٨٩,١١٠)	٢١٢,٥١٢,٠١٥	(٦٦,٣٢٢,٩٠٥)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٦,٣٨٦,٥٨١)	(٢٣,٥٩٥,٣٠٣)	٣٩,٩٨١,٨٨٤	--
صافي التغير للسنة	١٢٢,٥٤٣,٣٠٢	(٤١,٧٠١,٨٢٧)	(٢١,٤٢٤,١٥٣)	٥٩,٤١٧,٣٢٢
الرصيد الختامي	٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢	٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٩م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
مخصص الخسارة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	١,٥٧٣,٠٩٦	١٠,١٦٨,٦٩٨	٥٥,١٥٧,٨٦٩	٦٦,٨٩٩,٦٦٣
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٨٨,٦٦٤	(٨١,٠٢٧)	(٧,٦٣٧)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٦٤,٩٣٢)	٣,٥٨١,٩٩٣	(٣,٥١٧,٠٦١)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٨,٠٧٦)	(٥٦١,٥٢٦)	٥٦٩,٦٠٢	--
صافي (رد) / مخصص للسنة	(٥٩٨,٩٩٧)	١٥,٠٠٩,٣٢٢	(٣,٠٨٣,٦٦٦)	١١,٣٢٦,٦٥٩
الرصيد الختامي	٩٨٩,٧٥٥	٢٨,١١٧,٤٦٠	٤٩,١١٩,١٠٧	٧٨,٢٢٦,٣٢٢

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٩م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
مطالبات تأمين مستحقة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٨,٩٠٢,٩٥٤	--	١٦,٢٦٨,٣٥٧	٢٥,١٧١,٣١١
صافي التغير للسنة	١١,١١٠,٩٥٥	--	(١٧٠,٣٩٦)	١٠,٩٤٠,٥٥٩
الرصيد الختامي	٢٠,٠١٣,٩٠٩	--	١٦,٠٩٧,٩٦١	٣٦,١١١,٨٧٠

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠١٩م		
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
مخصص الخسارة				
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	—	--	١٢,٢٠١,٢٦٧	١٢,٢٠١,٢٦٧
صافي المحمل للسنة	--	--	(١٠٢,٩٥٦)	(١٠٢,٩٥٦)
الرصيد الختامي	--	--	١٢,٠٩٨,٣١١	١٢,٠٩٨,٣١١

د. الضمانات

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

فيما يلي مبلغ الضمانات المحتفظ بها كضمان للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر:

القروض مقابل قيمة الضمان (٠٠٠ ريال سعودي)	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
أقل من ٥٠٪	١٨,٨٤٠	١٥,٨٣٠
٥١-٧٠٪	٧١,٤٤١	٨٢,٣٥٨
أكثر من ٧٠٪	١٢١,٢٩٩	١١٦,٥٢٣
الإجمالي	٢١١,٥٨٠	٢١٤,٧١١

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة الشركة على الوفاء بمتطلبات صافي التمويل. ويمكن أن تحدث مخاطر السيولة عند وجود اضطراب في السوق أو انخفاض في مستوى درجات التصنيف الائتماني مما يؤدي إلى انخفاض في بعض مصادر التمويل.

تقوم الإدارة بمراقبة بيانات الاستحقاق للموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة على أساس الفترة المتبقية بتاريخ قائمة المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدي لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. جميع المطلوبات تستحق تعاقدياً على أساس حالي. يعرض الجدول أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات وفقاً لتواريخ الاسترداد أو السداد المتوقع لها.

٢٠٢٠م	دون استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
الموجودات						
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	--	--	--	--	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي (إجمالي)	--	١٣٨,٤٣٤,٧٢٥	٤٥٣,٥٩١,٩٨٩	٢,٠٣٧,١٢٧,٤٣٦	٤,٠٣٧,٧٨٦,٦٠٨	٦,٦٦٦,٩٤٠,٧٥٨
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	--	١١,٨٤٥,١٢٤	٣٢,٤٢٦,٣٧٨	--	--	٤٤,٢٧١,٥٠٢
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	--	٦,٧٧٣,٩٩١	--	--	--	٦,٧٧٣,٩٩١
مستحق من أطراف ذات علاقة	--	٦٣٣,٣٧٧	--	--	--	٦٣٣,٣٧٧
إجمالي الموجودات	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	١٥٧,٦٨٧,٢١٧	٤٨٦,٠١٨,٣٦٧	٢,٠٣٧,١٢٧,٤٣٦	٤,٠٣٧,٧٨٦,٦٠٨	٦,٨٦٠,٩٤٧,٦١٠

٢٠٢٠م	دون استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات						
تسهيلات تمويل تورق	--	٧٢٢,٠٢٢,٤٠٩	٣٧٣,٢٠٤,٣٤٧	١,٤٣٧,٣٤١,٤٣٠	٢٧٧,٣١٥,٥٩١	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧
ذمم دائنة	--	٨,١٠٦,٣٧٩	--	--	--	٨,١٠٦,٣٧٩
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء	--	٤,٣٩٦,٨٧٤	--	--	--	٤,٣٩٦,٨٧٤
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	٩,٣٢٥,٧١٥	--	--	--	٩,٣٢٥,٧١٥
إجمالي المطلوبات	--	٧٥٣,٨٥١,٣٧٧	٣٧٣,٢٠٤,٣٤٧	١,٤٣٧,٣٤١,٤٣٠	٢٧٧,٣١٥,٥٩١	٢,٨٤١,٧١٢,٧٤٥
صافي	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	(٥٩٦,١٦٤,١٦٠)	١١٢,٨١٤,٠٢٠	٥٩٩,٧٨٦,٠٠٦	٣,٧٦٠,٤٧١,٠١٧	٤,٠١٩,٢٣٤,٨٦٥

٢٠١٩م	دون استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
الموجودات						
نقد وأرصدة لدى البنوك	٥٤,١٩٩,٥٨٩	--	--	--	--	٥٤,١٩٩,٥٨٩
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي (إجمالي)	--	١٤٣,٦٧٨,٨١١	٤٢١,١١٥,٥٣٨	٢,١٢٤,٤٣٦,١٨٣	٤,٢٣١,٠٨٩,٧٩٥	٦,٩٢٠,٣٢٠,٣٢٧
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	--	١٥,٥٩٢,٢٤٤	١٨,٣١٩,٣٢٨	٤٥٠,٠٠٠	--	٣٤,٣٦١,٥٧٢
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	--	٢,٣٩٢,٥٦٨	--	--	--	٢,٣٩٢,٥٦٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	--	٧٦٥,٣٧٩	--	--	--	٧٦٥,٣٧٩
إجمالي الموجودات	٥٤,١٩٩,٥٨٩	١٦٢,٤٢٩,٠٠٢	٤٣٩,٤٣٤,٨٦٦	٢,١٢٤,٨٨٦,١٨٣	٤,٢٣١,٠٨٩,٧٩٥	٧,٠١٢,٠٣٩,٤٣٥

٢٠١٩م	دون استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات						
تسهيلات تمويل تورق	--	٤٨,٠٤٤,٧٤٥	٣٨١,٣٧٩,٢٢٨	٢,١٣٩,٧٨٩,٦٦٨	٢٣٢,٧٠٨,٩٧٢	٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣
ذمم دائنة	--	٢٣,٩٢٠,٣٢٦	٢٤,٣٣٩,٧٨٨	٢,٣٣٢,٩٦٣	--	٥٠,٥٩٣,٠٧٧
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء	--	٧,٤٩٦,١٨٥	--	--	--	٧,٤٩٦,١٨٥
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	٨,٦٠٧,٢٧١	--	--	--	٨,٦٠٧,٢٧١
إجمالي المطلوبات	--	٨٨,٠٦٨,٥٢٧	٤٠٥,٧١٩,٠١٦	٢,١٤٢,١٢٢,٦٣١	٢٣٢,٧٠٨,٩٧٢	٢,٨٦٨,٦١٩,١٤٦
صافي	٥٤,١٩٩,٥٨٩	٧٤,٣٦٠,٤٧٥	٣٣,٧١٥,٨٥٠	١٧,٢٣٦,٤٤٨-	٣,٩٩٨,٣٨٠,٨٢٣	٤,١٤٣,٤٢٠,٢٨٩

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٥. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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

يصور الجدول التالي الحساسية تجاه التغير المحتمل المعقول في معدلات العمولات الخاصة، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة على قائمة الدخل أو حقوق الملكية للشركة.

تحليل الحساسية

	الزيادة /النقص في نقاط الأساس	حساسية رسوم التمويل	١٢ شهراً أو أقل	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
تسهيلات تمويل	١٠+	٦,٩٦٩,٠٦٤	١,٨٣٠,٠٣١	٥,١٣٩,٠٣٣	٦,٩٦٩,٠٦٤
تورق	١٠-	(٦,٩٦٩,٠٦٤)	(١,٨٣٠,٠٣١)	(٥,١٣٩,٠٣٣)	(٦,٩٦٩,٠٦٤)

مخاطر العملات
تمثل مخاطر العملة المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتعرض الشركة للتذبذبات في أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات هامة بعملات بخلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي.

٢٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة الذي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما بموجب معاملة منتظمة تتم بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأكثر تفضيلا متاحة للشركة. تتكون الأدوات المالية من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والاستثمار في حقوق الملكية.

التسلسل الهرمي للقيمة 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 وفقا لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

يتم قياس جميع الموجودات المالية (بما فيها ذمم مديني عقود التأجير) والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستثناء الاستثمار في حقوق الملكية المصنف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. القيم الدفترية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة باستثناء صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي. يتم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سايبور المعدل انتمانياً. يتم تحديد المعدلات المتوقعة على أساس سجل المخاطر لذمم مديني عقود الإيجار ومعدلات العمولة الحالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تحمل تسهيلات تمويل التورق معدل فائدة متغير وفقاً لسايبور، وعليه لا تختلف القيمة الدفترية عن القيمة العادلة. إن المطلوبات المالية الأخرى مثل الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى تقارب قيمها العادلة بسبب كونها قصيرة الأجل بطبيعتها. لم يكن هناك أي تحويلات داخل المستوى خلال السنة.

إن القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والاستثمار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
صافي الاستثمارات في عقود التمويل التأجيري	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	--	--	٤,٤٥٨,٢٩٨,٠٤٩	٤,٤٥٨,٢٩٨,٠٤٩
استثمار	٨٩٢,٨٥٠	--	--	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,٤٥٩,١٩٠,٨٩٩	٤,٤٥٩,١٩٠,٨٩٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
صافي الاستثمارات في عقود التمويل التأجيري	٤,٢٣٨,٤١٦,٠١٢	--	--	٤,٢٣٣,٢٢٤,٦٨٢	٤,٢٣٣,٢٢٤,٦٨٢
استثمار	٨٩٢,٨٥٠	--	--	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,٢٣٤,١١٧,٥٣٢	٤,٢٣٤,١١٧,٥٣٢

٢٧. 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:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	إجمالي نسبة رأس المال ٪	إجمالي نسبة رأس المال ٪
نسبة رأس المال	٢٢,٥٣	٢٢,٨٠

يتم احتساب نسبة رأس المال أعلاه بتقسيم إجمالي رأس المال الخاص بالشركة على المتوسط المرجح لإجمالي موجودات الشركة كما في نهاية السنة. لدى الشركة رأس مال بقيمة ١ مليار ريال سعودي (١٠٠ مليون سهم).

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.

٢٨. الارتباطات والالتزامات المحتملة

تواجه الشركة خلال ممارستها نشاطها الاعتيادي بعض الدعاوى القضائية والمطالبات الأخرى المتعلقة بطبيعة هذا النشاط، إلا أنه من غير المتوقع أن ينتج من الدعاوى القائمة أي مطالبات ذات أهمية جوهرية كما في تاريخ القوائم المالية.

٢٩. الأحداث اللاحقة

ليس هناك أي أحداث هامة وقعت بعد تاريخ التقرير تتطلب تعديلاً أو إفصاحاً في القوائم المالية.

٣٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتتماشى مع طريقة العرض للسنة الحالية.

٣١. اعتماد مجلس الإدارة

تم اعتماد هذه القوائم المالية بواسطة مجلس الإدارة في ١٣ رجب ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢١م).

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

١٩-٤ القوائم المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠/٠٦/٢٠٢١م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة
(غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
مع
تقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

الفهرس	**صفحة**
تقرير الفحص لمراجع الحسابات المستقل	١
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة	٥
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة	٦ ــ ١٧

كي بي إم جي للاستشارات المهنية
واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي

سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

KPMG Professional Services
Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter

Commercial Registration No. 10104245494

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسـادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م المرفقة **للشركة السعودية لتمويل المساكن** ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛
- قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م؛ و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

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

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م المرفقة **للشركة السعودية لتمويل المساكن** غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢

٢٥ ذو الحجة ١٤٤٢هـ
الموافق: ٤ أغسطس ٢٠٢١م

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (15,000,000) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". و هي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة انجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
(المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
الموجودات			
نقد وما في حكمه		١٠٧,٦٠٨,٩٤٥	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢
ذمم مدينة أخرى، بالصافي	٤	٤٩,٨٤٨,١٠٩	٥٥,٦٠٤,٤٠٥
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٥	٨,٨١٢,٦٩٨	١٢,١٦٦,٨٨٦
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	٦	١٦,٩٧٨,٤٧٥	٦,٧٧٣,٩٩١
مستحق من طرف ذو علاقة	٧	١,١٧٩,٩٣٥	٦٣٣,٣٧٧
استثمارات	٨	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٩	٤,٢١١,٥٠٨,١٣١	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨
تمويلات المرابحة، صافي		٤,٦٧١,٩٤٣	--
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	١٠	٢٠,٢٤٥,٩٥٠	٢٢,٠٢٧,٦٠١
عقارات أخرى		١٣,١٢٣,١٧٥	٨,٦٥٦,٩٢٦
موجودات حق الاستخدام، صافي		٢,٦٠٠,٩١٥	٣,٨٠٥,٥٧٣
ممتلكات ومعدات، صافي		٤,٦٥٨,٢٢٤	٥,٢٧٢,١٤١
موجودات غير ملموسة، صافي		٢,٧٣٤,٥٥١	٢,٤٩٩,٩٢٣
موجودات ضريبية مؤجلة	١٤	٤,٤٦٨,٤١٩	٤,٨٣٧,٣٣٨
إجمالي الموجودات		٤,٤٤٩,٣٣٢,٣٢٠	٤,٤٦٤,٦٣٧,٥٠١
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ذمم دائنة	١١	٦,٢١٧,٧٧٧	٨,١٠٦,٣٧٩
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٢	١٣,١٠٠,٠٢٠	٩,٣٢٥,٧١٥
دفعات إيجار مقدمة		٩,٣٦٧,٣٢٦	٤,٣٩٦,٨٧٤
التزامات عقود الإيجار		١,٣٥٣,٣٩٣	٣,٨٤١,٧٤٨
مخصص الزكاة وضريبة الدخل	١٣	١٨,٦٩٦,٤٨٠	٢٤,٦٤٤,٧٩٥
تسهيلات تمويل تورق	١٥	٢,٧٤٦,٨٨٠,٩٨١	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧
التزام مكافأة نهاية الخدمة	١٦	٩,٠٢٥,٦٤٤	٨,٣٧١,٨٠٠
إجمالي المطلوبات		٢,٨٠٤,٦٤١,٦٢١	٢,٨٧٨,٥٧١,٠٨٨
حقوق الملكية			
رأس المال	١٧	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٨	١١٢,٠٣٥,٩٩٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠
احتياطي آخر		١,٠٢٢,٥٥٠	١,١٥٧,٤٦٠
أرباح مبقاة		٥٣١,٦٣٢,١٥٩	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣
إجمالي حقوق الملكية		١,٦٤٤,٦٩٠,٦٩٩	١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		٤,٤٤٩,٣٣٢,٣٢٠	٤,٤٦٤,٦٣٧,٥٠١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

	إيضاحات	للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
		٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م
إيرادات تمويل		٧٠,٨٦٢,٥٢٤	٧١,٤٠١,٦٦٢	١٤٠,٦٦١,٣٠١	١٤٥,٢٦٢,٨٦٣
أتعاب خدمات، صافي		١,٣٨٩,٦٩٢	١,٨٤٨,٨٢٨	٢,٨٥٧,٤٦٩	٣,٧٧٧,٥١١
إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم		١,٠١٨,١٧١	١,١٧٥,٢٠٩	٢,٨٩٦,٤٢١	٢,٨٦٢,٢٠٩
إيرادات أخرى	٤-٢	٢١٣,٤٦٥	--	٣,٠٦٠,٦٩٢	--
إجمالي ربح التشغيل		٧٣,٤٨٣,٨٥٢	٧٤,٤٢٥,٦٩٩	١٤٩,٤٧٥,٨٨٣	١٥١,٩٠٢,٥٨٣
رسوم تمويل		(١٨,٦٠٢,٦٢٦)	(٢٢,٣٧٥,٩٤٧)	(٣٧,٤٤٨,٤٩٥)	(٥٠,٨٠٣,٣٠٢)
مصروفات عمومية وإدارية	٢٠	(٢٦,٣٣٨,٦٢٠)	(٢١,٦٠٢,٦٨٩)	(٥٠,٦٥٠,٩٨٨)	(٤٥,٣٨٧,٢٧٧)
رد / (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة	٤، ٩	٦,٧٢٢,١١٠	(١٠,٨٥٨,١٦٥)	١١,٦٢٨,٣٨٦	(١٥,٠٣٦,٨٧٩)
مصروفات بيع وتسويق	١٩	(٢,٧٨٧,٣٣٦)	(٣,٥٨٣,٢٧٩)	(٦,٤٧٦,٢١٨)	(٦,٩٧٤,١٩٦)
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل		٣٢,٤٧٧,٣٨٠	١٦,٠٠٥,٦١٩	٦٦,٥٢٨,٥٦٨	٣٣,٧٠٠,٩٢٩
مصروف الزكاة وضريبة الدخل للفترة الحالية	١٣	(٢,٩٤٧,١٣٧)	(٢,٠٢٩,٣٢٠)	(٦,٤٨٥,٩٥٨)	(٤,٢٣٠,٠٦٥)
الزكاة للفترات السابقة	١٣	--	--	(٩١٤,٤٩٥)	--
(مصروف) / رصيد ضريبة مؤجلة	١٤	(٢٤١,٠٤٩)	٥٠٤,٣٣٥	(٣٦٨,٩١٩)	٦٩٥,٨٩٨
		(٣,١٨٨,١٨٦)	(١,٥٢٤,٩٨٥)	(٧,٧٦٩,٣٧٢)	(٣,٥٣٤,١٦٧)
صافي ربح الفترة		٢٩,٢٨٩,١٩٤	١٤,٤٨٠,٦٣٤	٥٨,٧٥٩,١٩٦	٣٠,١٦٦,٧٦٢
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر					
البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً في قائمة الدخل:					
(خسارة) / ربح اكتواري من مكافأة نهاية الخدمة	١٦	(٩,٤٨٢)	(٢٩٢,٨١٧)	(١٣٤,٩١٠)	(١٦٣,٥٨٤)
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٢٩,٢٧٩,٧١٢	١٤,١٨٧,٨١٧	٥٨,٦٢٤,٢٨٦	٣٠,٠٠٣,١٧٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

www.saudihomeloans.com
+966800122122

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

	ايضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي آخر	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في بداية الفترة		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١,١٥٧,٤٦٠	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣
صافي ربح الفترة		--	--	--	٥٨,٧٥٩,١٩٦	٥٨,٧٥٩,١٩٦
خسائر اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٦	--	--	(١٣٤,٩١٠)	--	(١٣٤,٩١٠)
إجمالي الدخل الشامل للفترة		--	--	(١٣٤,٩١٠)	٥٨,٧٥٩,١٩٦	٥٨,٦٢٤,٢٨٦
المحول إلى الاحتياطي النظامي	١٨	--	٥,٨٧٥,٩٢٠	--	(٥,٨٧٥,٩٢٠)	--
الرصيد في نهاية الفترة		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٢,٠٣٥,٩٩٠	١,٠٢٢,٥٥٠	٥٣١,٦٣٢,١٥٩	١,٦٤٤,٦٩٠,٦٩٩

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م

	ايضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي آخر	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في بداية الفترة		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٧,٦٤٨,٥١٩	٢٩٦,٠٠٠	٤٠٢,١٤٤,٩٢٥	١,٥٠٠,٠٨٩,٤٤٤
صافي ربح الفترة		--	--	--	٣٠,١٦٦,٧٦٢	٣٠,١٦٦,٧٦٢
خسائر اكتوارية من مكافأة نهاية الخدمة	١٦	--	--	(١٦٣,٥٨٤)	--	(١٦٣,٥٨٤)
إجمالي الدخل الشامل للفترة		--	--	(١٦٣,٥٨٤)	٣٠,١٦٦,٧٦٢	٣٠,٠٠٣,١٧٨
المحول إلى الاحتياطي النظامي	١٨	--	٣,٠١٦,٦٧٦	--	(٣,٠١٦,٦٧٦)	--
الرصيد في نهاية الفترة		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٦٦٥,١٩٥	١٣٢,٤١٦	٤٢٩,٢٩٥,٠١١	١,٥٣٠,٠٩٢,٦٢٢

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

	ايضاحات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠٢٠م
الأنشطة التشغيلية			
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل		٦٦,٥٢٨,٥٦٨	٣٣,٧٠٠,٩٢٩
تسويات لمطابقة صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل مع صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية:			
استهلاك وإطفاء	٢٠	٢,٢١٩,٣٣٣	٢,٨٣٠,٥٢٨
إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٢٠	١,٨٤٣,٩٨٦	١,٩١٨,٦٣٧
خسارة الانخفاض في قيمة موجودات عقارية أخرى		٦٠,١٦٥	٢,٧٨١,١٧١
(رد) / مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	٤، ٩	(١١,٦٢٨,٣٨٦)	١٥,٠٣٦,٨٧٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٦	٨٤٨,٥٤٩	٩٤٣,٥٢٥
إطفاء الخصم على التزامات عقد الإيجار		١٩١,٢١٦	١٦١,٧٢٨
صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:			
ذمم مدينة أخرى، بالصافي		٦,٠١٧,٠٩٦	٢,٣٩١,٥٤٧
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي		٣,٣٥٤,١٨٨	(٤,١٦٧,٧٥٧)
مستحق من أطراف ذات علاقة		(٥٤٦,٥٥٨)	٦٢,٢٩٢
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات		(١٠,٢٠٤,٤٨٤)	(١٣,٦٦٩,٥١٠)
استثمارات في عقود إيجار تمويلي		(٥,٥٢٨,٤٥٠)	(٨٩,٢١٤,٩٤٤)
تمويل مرابحة		(٤,٦٧١,٩٤٣)	--
صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:			
ذمم دائنة		(١,٨٨٨,٦٠٣)	٤,١٤١,٢٦٤
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى		٣,٧٧٤,٣٠٥	١,٠٢١,٣٠٥
دفعات إيجار مقدمة		٤,٩٧٠,٤٥٢	٥,٢٢٠,٦٩٧
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات		٥٥,٣٣٩,٤٣٤	(٣٦,٨٤١,٧٠٩)
الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة	١٣	(١٣,٣٤٨,٧٦٨)	--
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	١٦	(٣٢٩,٦١٥)	(٦٢٤,٢٣٦)
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة مدفوعة		(٦٢,٣٣٥)	(١٦٣,٨٠٤)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		٤١,٥٩٨,٧١٦	(٣٧,٦٢٩,٧٤٩)
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات		(٥٥٠,٥٠٨)	(١,٣٥٢,٦٤٩)
شراء موجودات غير ملموسة		(١٤٧,٦٥٩)	(٢٢,٥٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٦٩٨,١٦٧)	(١,٣٧٥,١٤٩)
الأنشطة التمويلية			
إضافات على تسهيلات تمويل تورق		١٠٣,٢٤٣,٨٩٣	١٥١,٣٦١,٠٨٨
المسدد من تسهيلات تمويل تورق		(١٧٦,٢٤٦,٦٨٩)	(٧٤,٤٣٤,١٥٦)
مدفوع من الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار		(٢,٦١٦,٧٩٠)	(٢,٣٦٥,٨٩٦)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية		(٧٥,٦١٩,٥٨٦)	٧٤,٥٦١,٠٣٦
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه		(٣٤,٧١٩,٠٣٧)	٣٥,٥٥٦,١٣٨
نقد وما في حكمه في بداية الفترة		١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	٥٤,١٩٩,٥٨٩
نقد وما في حكمه في نهاية الفترة		١٠٧,٦٠٨,٩٤٥	٨٩,٧٥٥,٧٢٧
معلومات إضافية نقدية			
إيرادات تمويل مستلمة		١٣٦,٩٧٠,٣٩٠	١٤٥,٣٠٩,٢٢٧
نفقات تمويلية مدفوعة		٣٧,١٧٥,٢٩٧	٤٩,٥٧٢,٩٣٠
معلومات إضافية غير نقدية			
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ محولة إلى موجودات غير ملموسة وممتلكات ومعدات		١,٠٧٢,٧٩٧	٤٣٣,٩٩٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

١. الأنشطة

الشركة السعودية لتمويل المساكن ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨م). تعمل الشركة بموجب الترخيص الصادر عن وزارة الاستثمار رقم ١٠٢٠٣٠٠٧٢٤٢٥-٠١ بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٠هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩م). كما تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/أ س هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤م). إن العنوان المسجل للشركة هو كما يلي:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
ص.ب. 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 فيما عدا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢. أسس الإعداد

أ) *بيان الالتزام*

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة كما في وللفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. لا تتضمن القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

تم إعداد هذه القوائم المالية للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب) *أسس 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.

يتم عرض قائمة المركز المالي الأولية المختصرة وفقاً للسيولة.

ج) *عملة العرض والنشاط*

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة العرض والنشاط للشركة. يتم تقريب المبالغ في هذه القوائم المالية لأقرب ريال سعودي.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، باستثناء ما هو مبين أدناه:

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

تمويل المرابحة

إن المرابحة هي اتفاقية تبيع الشركة بموجبها أصلا للعميل قد اشترته الشركة واستحوذت عليه بناء على وعد تلقته من العميل بشراء هذا الأصل. يتكون سعر البيع من التكلفة زائداً هامش ربح متفق عليه. يشمل إجمالي المبالغ المستحقة بموجب عقود بيع المرابحة إجمالي دفعات الأقساط المستقبلية المتعلقة باتفاقية المرابحة (عقد بيع المرابحة المستحق). يتم قيد الفرق بين ذمم مديني عقود بيع المرابحة وتكلفة الأصل المباع كربح مرابحة غير مكتسب، ولأغراض العرض يتم خصمه من إجمالي المبالغ المستحقة بموجب ذمم مديني عقود بيع المرابحة.

٤. ذمم مدينة أخرى، بالصافي

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٤-١	٣٥,٦٧٠,٥٦٩	٣٤,٤٥٩,٢٢٢
ضريبة قيمة مضافة مدينة		٨,٣٢٤,٤٩٨	١٢,٤١٢,٠٠٠
مطالبات قانونية		٧,٥١٢,٥٧٧	٨,٨٦٢,٥٧٧
مستحق من صندوق التنمية العقارية		١,٢٩٤,١٩٥	٢,٨٨٢,١٠٣
مستحق من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	٤-٢	١٢٩,٥٤٤	٦٨,٠٨١
سلف موظفين وذمم مدينة		١٢٩,٣٠٣	١٣٢,٩٩٩
		٥٣,٠٦٠,٦٨٦	٥٨,٨١٦,٩٨٢
مخصص مطالبة قانونية		(٣,٢١٢,٥٧٧)	(٣,٢١٢,٥٧٧)
		٤٩,٨٤٨,١٠٩	٥٥,٦٠٤,٤٠٥

٤-١ تتكون مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي مما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي	٥٠,٨٠٤,٥٦٥	٤٩,٨٥٤,٠١٧
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٥,١٣٣,٩٩٦)	(١٥,٣٩٤,٧٩٥)
	٣٥,٦٧٠,٥٦٩	٣٤,٤٥٩,٢٢٢

تُصنف جميع مطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار غير النشطة إلي المرحلة ٣ وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

٤-٢ في ٣٠ مارس ٢٠٢١م، أبرمت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والشركة اتفاقية شراء محفظة، تقوم الشركة بموجبها ببيع استثمارات في عقود الإيجار التمويلي بقيمة دفترية تبلغ ٩٢,٧٨ مليون ريال سعودي لـ ٩٤,٩٦ مليون ريال سعودي، وتم إثبات ربح بقيمة ٢,٠٨ مليون ريال سعودي يُعرض كدخل آخر في قائمة الدخل الأولية المختصرة. متحصلات من بيع متحصل عليه خلال الربع الثاني من ٢٠٢١م.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٥. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى مما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)	٣,٠٨٦,٨٧٥	٣,٥١٠,٦٢٥
تأمين مدفوع مقدماً	١,٥٩٥,٤٦٣	١,٠٩١,٩٢٤
ضريبة مقدمة	١,١١٦,١٠٤	٣,٨٤٩,٨٧٠
صيانة برامج مدفوعة مقدماً	٩٤٠,٢٤٣	١,٠٩٨,٠٤٤
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	٩٣٩,٨٥٦	١,٠٩٦,٥٠٤
رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	٢٠٩,٢٥٠	٤١٩,٤٠٠
أخرى	٩٢٤,٩٠٧	١,١٠٠,٥١٩
	٨,٨١٢,٦٩٨	١٢,١٦٦,٨٨٦

٦. دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة باسم مالكي العقارات مقابل شراء عقارات بعقود إجارة ومرابحة للشركة (عقود معتمدة) والتي لم تزل إجراءات نقل ملكية هذه الممتلكات -إلى الشركة والعملاء على التوالي- تحت التنفيذ. يتم تقديم هذه الشيكات المصدقة بواسطة ممثلي الشركة مباشرة لدى كتابات العدل عند نقل صك الملكية. لم يتم تحويل مخاطر ومنافع عقود إجارة ومرابحة كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يعتبر المساهمون بالشركة وجميع شركاتهم الشقيقة أطرافاً ذات علاقة بالشركة. 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:

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

ما يلي أهم المعاملات خلال الفترة:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
أعباء تمويل تورق – البنك العربي الوطني	٢٤,٠٢٦,٨٦٨	٣٣,٦٨٠,٦٧٠
وحدة سكنية مشتراة (شركة دار الأركان)	١٢,٨٤٧,٤٦٤	١٣,٢٣٢,٨٥٤
أتعاب خدمات، صافي	٢,٨٥٧,٤٦٩	٣,٧٧٧,٥١١
أعباء تمويل تورق – مؤسسة التمويل الدولية	١,٩٢٨,٨٨٨	٣,٩٥٢,٢٤٣
إيجار محمل من شركة شقيقة	١,٠٨٩,٩٧٠	١,٠٨٩,٩٧٠
أتعاب إنشاء عقود مؤجلة	٦٢,٣٣٥	١٦٣,٨٠٤

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٧. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

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

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
قرض مستلم من مساهم (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٥)	١,٧٩٩,٨٧٧,٠٥٣	١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦
قرض مستلم من مساهم (مؤسسة التمويل الدولية) (إيضاح ١٥)	١٢٥,١٤٥,١٣٩	١٤٠,٧٨٤,٨٩٤
أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (إيضاح ١٠)	٢٠,٢٤٥,٩٥٠	٢٢,٠٢٧,٦٠١
أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)	٩٣٩,٨٥٦	١,٠٩٦,٥٠٤
مستحق من طرف ذو علاقة متعلق بأتعاب خدمات ومصروفات متقدمة للبنك العربي الوطني	١,١٧٩,٩٣٥	٦٣٣,٣٧٧

مكافأة موظفي الإدارة العليا

موظفو الإدارة العليا هم الأشخاص الذين يتمتعون بالسلطة ويتحملون مسؤولية التخطيط والتوجيه والرقابة على أنشطة الشركة. يضم موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والمدير المالي ومدير العمليات.

فيما يلي تفاصيل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
رواتب	٩٦٠,٠٠٠	١,٢٣٠,٩٠٦
مكافأة نهاية الخدمة	٨٠,٠٠٠	١٠٢,٥٧٦
بدلات أخرى	٢٩٢,١٠٥	٥٤٧,٣٩٩
	١,٣٣٢,١٠٥	١,٨٨٠,٨٨١

٨. استثمارات

في ١٧ ديسمبر ٢٠١٧م، اشترت الشركة ٨٩,٢٨٥ سهما من الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي ("سجّل") بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها بمبلغ ٨٩٢,٨٥٠ ريال سعودي. اختارت الشركة تصنيف الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وكما في تاريخ هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، لا تختلف القيمة الدفترية لهذا الاستثمار عن قيمته العادلة.

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

يتمثل هذا الرصيد في صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما هو موجز أدناه:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار		
عقود إيجار نشطة	٦,٣٥٨,٤١٠,٦٩٥	٦,٣٩٠,٣٥٧,٣٢٧
عقود إيجار غير نشطة	٢٣٢,٦٩٥,٦٥٣	٢٧٦,٥٨٣,٤٣١
إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٦,٥٩١,١٠٦,٣٤٨	٦,٦٦٦,٩٤٠,٧٥٨
يخصم: إيرادات تمويلية غير مكتسبة	(٢,٣٠٨,٥٤٢,١٩٥)	(٢,٣٨٥,٣٧١,٩٨١)
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الانخفاض في القيمة	٤,٢٨٢,٥٦٤,١٥٣	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧
ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٧١,٠٥٦,٠٢٢)	(٨٢,٤٣٠,٢٦٩)
صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٤,٢١١,٥٠٨,١٣١	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨
يخصم: الجزء المتداول	(٢٨٦,٩٣٣,٠٥٣)	(٢٨٣,٥٧٠,٣٢٧)
يخصم: ذمم عقود الإيجار التمويلي المستحقة	(٤٥,٩٧٣,٤٠٨)	(٤٢,٢٨٥,١٠١)
الجزء غير المتداول	٣,٨٧٨,٦٠١,٦٧٠	٣,٨٧٣,٢٨٣,٠٨٠

إن إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م هو ٧,١٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٧,٠٤١).

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (يتبع)

٩-١ فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
الرصيد الافتتاحي، وفقاً لما هو مسجل	٨٢,٤٣٠,٢٦٩	٧٨,٢٢٦,٣٢٢
(رد) / المحمل للفترة	(١١,٣٧٤,٢٤٧)	٤,٢٠٣,٩٤٧
الرصيد الختامي	٧١,٠٥٦,٠٢٢	٨٢,٤٣٠,٢٦٩

٩-٢ إن الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود التأجير التمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة) هي كما يلي:

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
القيمة الدفترية الإجمالية	٣,٧٢٠,٤٧٩,٥٣٨	٣٢٣,١٥٣,٧٠٠	٢٣٨,٩٣٠,٩١٥	٤,٢٨٢,٥٦٤,١٥٣
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,٥٦٢,٠٧٥)	(١٠,٩٥٢,٥٤٠)	(٥٧,٥٤١,٤٠٧)	(٧١,٠٥٦,٠٢٢)
صافي القيمة الدفترية	٣,٧١٧,٩١٧,٤٦٣	٣١٢,٢٠١,١٦٠	١٨١,٣٨٩,٥٠٨	٤,٢١١,٥٠٨,١٣١

إن الجودة الائتمانية للاستثمارات في عقود التأجير التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة) هي كما يلي:

	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
القيمة الدفترية الإجمالية	٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,١٥٤,٩٣٨)	(١٣,٠٠٨,٢١٧)	(٦٧,٢٦٧,١١٤)	(٨٢,٤٣٠,٢٦٩)
صافي القيمة الدفترية	٣,٦٢١,٢٦٨,٨٧٤	٣٦٩,٢٢٣,٢٤٩	٢٠٨,٦٤٦,٣٨٥	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨

٩-٣ فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات الإيجار:

السنة	الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة) إيرادات التمويل غير المحققة	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة) استثمارات في عقود إيجار تمويلي
خلال سنة	٥٨٩,١٠٤,١٤٨	٢٥٦,١٩٧,٦٨٧	٣٣٢,٩٠٦,٤٦١	٣٢٥,٨٥٥,٤٢٨
السنة الثانية	٥٣١,٦٢٦,٥٣٨	٢٣٦,٩٨٠,٧٨٨	٢٩٤,٦٤٥,٧٥٠	٢٩٢,٣٧٣,٣١٤
السنة الثالثة	٥١٣,٥٦٢,٠٤٠	٢١٧,٥٠٥,٤٥٨	٢٩٦,٠٥٦,٥٨٢	٢٩٦,٣٢٣,٢٩٩
السنة الرابعة	٤٨٩,٧٣٨,٢٥٠	١٩٨,١٧٦,٦٥٩	٢٩١,٥٦١,٥٩١	٢٩٣,٩٩٤,٣٩١
السنة الخامسة وما بعدها	٤,٤٦٧,٠٧٥,٣٧٢	١,٣٩٩,٦٨١,٦٠٣	٣,٠٦٧,٣٩٣,٧٦٩	٣,٠٧٣,٠٢٢,٣٤٥
	٦,٥٩١,١٠٦,٣٤٨	٢,٣٠٨,٥٤٢,١٩٥	٤,٢٨٢,٥٦٤,١٥٣	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٩. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (يتبع)

٩-٤ إن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود التأجير التمويلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة) هي كما يلي:

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير ٢٠٢١م	٢,١٥٤,٩٣٨	١٣,٠٠٨,٢١٧	٦٧,٢٦٧,١١٤	٨٢,٤٣٠,٢٦٩
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	١٠٤,٠٨٨	(٩٢,١٠٥)	(١١,٩٨٣)	--
المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٦٩,١٧١)	٤٩٢,١٠٣	(٤٢٢,٩٣٢)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(٢,٢٦٨)	(٤٢٥,٨٢٥)	٤٢٨,٠٩٣	--
صافي المحمل / (رد) للفترة	٣٧٤,٤٨٨	(٢,٠٢٩,٨٥٠)	(٩,٧١٨,٨٨٥)	(١١,٣٧٤,٢٤٧)
الرصيد الختامي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢,٥٦٢,٠٧٥	١٠,٩٥٢,٥٤٠	٥٧,٥٤١,٤٠٧	٧١,٠٥٦,٠٢٢

إن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود التأجير التمويلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة) هي كما يلي:

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: منخفضة القيمة الائتمانية	الإجمالي
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير ٢٠٢٠م	٩٨٩,٧٥٥	٢٨,١١٧,٤٦٠	٤٩,١١٩,١٠٧	٧٨,٢٢٦,٣٢٢
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٩٢,٢٧٥	(٨٧,٧٨١)	(٤,٤٩٤)	--
المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٠٣,٨٨٨)	٤٣٧,٨٣٧	(٣٣٣,٩٤٩)	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١١,٠٢٥)	(٤,٦٩٠,٠٥٦)	٤,٧٠١,٠٨١	--
صافي المحمل / (رد) للفترة	١,١٨٧,٨٢١	(١٠,٧٦٩,٢٤٣)	١٣,٧٨٥,٣٦٩	٤,٢٠٣,٩٤٧
الرصيد الختامي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,١٥٤,٩٣٨	١٣,٠٠٨,٢١٧	٦٧,٢٦٧,١١٤	٨٢,٤٣٠,٢٦٩

برنامج البنك المركزي السعودي - دعم العملاء بشأن تأجيل التمويل
خلال أبريل ٢٠٢٠م، قامت الشركة بتطبيق الإعفاء من الدفع تماشياً مع التوجيهات الصادرة من البنك المركزي السعودي للشركات التمويلية من خلال تمديد فترة الاستثمارات السارية في عقد الإيجار التمويلي لمدة ستة أشهر مع عدم تحمل العميل أي تكاليف إضافية. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي ومعالجته وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. قامت الشركة بتأجيل دفعات بمبلغ ٤,٤٤ مليون ريال سعودي للعملاء في ٢٠٢٠م وعليه قامت الشركة بإثبات خسارة تعديل بمبلغ ٢,٦٨ مليون ريال سعودي وعكس ٨٠,١٥٩ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٦٩,٧٩٦ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. لا يوجد أي تأجيل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. تم عرض أثر خسائر التعديل هذه كجزء من إيرادات التمويل.

١٠. أتعاب إنشاء العقود المؤجلة

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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

١١. ذمم دائنة

تتضمن الذمم الدائنة مبالغ متعلقة بضريبة القيمة المضافة المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك مستحقة للتقييم وشركات مزودة خدمات أخرى للشركة.

١٢. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
مصروفات متعلقة بالموظفين	٩,٩٢٥,٣٠٧	٧,١٩٢,٥٢٨
مصروفات مساندة تقنية معلومات مستحقة	٥٦٥,٨٧٥	--
مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي	٤٩٤,٥٢٨	٤٢٤,٨٠٠
أتعاب قانونية واستشارية مستحقة	٥٣٢,٥٠٠	٥٤٨,٥٠٠
التزامات حق الخدمة	٣٢٥,٣٥٩	٧٧٤,٩٢٣
أتعاب وساطة مستحقة	٩٤,٦١٣	٥٧,٧٣٨
أخرى	١,١٦١,٨٣٨	٣٢٧,٢٢٦
الإجمالي	١٣,١٠٠,٠٢٠	٩,٣٢٥,٧١٥

١٣. مخصص الزكاة وضريبة الدخل

فيما يلي تحليلاً للحركات في مخصص الزكاة وضريبة الدخل:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
الرصيد في بداية الفترة / السنة	٢٤,٦٤٤,٧٩٥	٢٧,٩٧٨,٠١٧
مصروف الزكاة وضريبة الدخل للفترة / السنة الحالية	٦,٤٨٥,٩٥٨	١٢,٧٣٤,٦٩١
ضريبة الدخل للفترات السابقة	٩١٤,٤٩٥	--
المسدد خلال الفترة / السنة	(١٣,٣٤٨,٧٦٨)	(١٦,٠٦٧,٩١٣)
الرصيد، في نهاية الفترة / السنة	١٨,٦٩٦,٤٨٠	٢٤,٦٤٤,٧٩٥

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

في ٣ فبراير ٢٠٢١م، استلمت الشركة ربط ضريبة الدخل من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعامي ٢٠١٤م و ٢٠١٥م بمبلغ ٠,٩١ مليون ريال سعودي. وقد قامت الشركة بتسوية الربط في ١٨ مارس ٢٠٢١م.

١٤. الضريبة المؤجلة

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
الرصيد في بداية الفترة	٤,٨٣٧,٣٣٨	٤,٥٦٣,٧٢٣
الحركة للفترة/ السنة	(٣٦٨,٩١٩)	٢٧٣,٦١٥
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	٤,٤٦٨,٤١٩	٤,٨٣٧,٣٣٨

تنشأ الضريبة المؤجلة للشركة بشكل أساسي من التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين والخسائر الائتمانية المتوقعة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٥. تسهيلات تمويل التورق

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
الجزء المتداول من التسهيلات	٦٣٥,٤٣٧,٥٩٥	١,٠٩١,٧٣٩,٨٥٦
الجزء غير المتداول من التسهيلات	٢,١٠٨,١٩٩,٤٩٣	١,٧١٤,٦٥٧,٠٢١
الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية	٢,٧٤٣,٦٣٧,٠٨٨	٢,٨٠٦,٣٩٦,٨٧٧
أتعاب تمويل تورق المستحقة	٣,٢٤٣,٨٩٣	١٣,٤٨٦,٩٠٠
	٢,٧٤٦,٨٨٠,٩٨١	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧

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

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
البنك العربي الوطني	١,٧٩٩,٨٧٧,٠٥٣	١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦
بنك الخليج الدولي	٤٠٣,٦٤٤,٣٠٩	٣٩٢,٩٢٠,٣٢٢
مؤسسة التمويل الدولية	١٢٥,١٤٥,١٣٩	١٤٠,٧٨٤,٨٩٤
البنك الأهلي التجاري	٣٦٧,٨١٠,٣٣٦	٣٧٧,٨٨١,٨٤١
الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	٥٠,٤٠٤,١٤٤	٧٥,٩٩٧,٧٨٤
	٢,٧٤٦,٨٨٠,٩٨١	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧

جميع التسهيلات مضمونة بسندات لأمر وتنازل عن العقود والمتحصلات من استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، وتحمل هذه التسهيلات نفقات تمويلية بواقع هامش فائدة زائداً سايبور (٦ شهور). يعتمد جدول سداد التسهيل على دفعات نصف أو ربع سنوية متساوية.

لمواجهة كوفيد-١٩، أطلق البنك المركزي السعودي في مارس ٢٠٢٠م *برنامج دعم تمويل القطاع الخاص*. وكجزء من برنامج تأجيل الدفعات، أحد البرامج التابعة لبرنامج دعم تمويل القطاع الخاص، قامت الإدارة بإشعار البنوك المقرضة للشركة خلال ٢٠٢٠م بتأجيل الدفعات بمبلغ ٣٥٢,١٩ مليون ريال سعودي لمدة ستة أشهر على تسهيلات الإقراض الخاصة بها من خلال تأجيل الأقساط المستحقة خلال الفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠م إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م لمدة ستة أشهر دون زيادة فترة التسهيل. لقد تم تقييم مدى التأثير المحاسبي لهذه التغييرات في آجال التسهيلات الائتمانية ويتم معالجتها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديل في شروط الترتيب. للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، قامت الشركة بإثبات ٦,٦٠ مليون ريال سعودي من أرباح التعديل. وتم عكس مبلغ ٥,٥٨ مليون ريال سعودي منها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وتم عكس مبلغ ١,٠٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

+9668001221228
www.saudihomeloans.com

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. مكافأة نهاية الخدمة

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

فيما يلي بياناً بالحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
التزامات المنافع المحددة في بداية الفترة/ السنة	٨,٣٧١,٨٠٠	٩,٣٧٦,٩٠٦
تكلفة الخدمة الحالية	٧٥٩,٠٨٠	١,٥٩٤,٦٠٩
تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة	٨٩,٤٦٩	٢٩٢,٤٤١
منافع مدفوعة للموظفين السابقين	(٣٢٩,٦١٥)	(٢,٠٣٠,٦٩٦)
خسائر / (أرباح) اكتوارية من الالتزامات	١٣٤,٩١٠	(٨٦١,٤٦٠)
التزامات المنافع المحددة في نهاية الفترة/ السنة	٩,٠٢٥,٦٤٤	٨,٣٧١,٨٠٠

١٧. رأس المال

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

فيما يلي ملكية رأس مال الشركة:

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

١٨. الاحتياطي النظامي

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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٩. مصروفات بيع وتسويق

	للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)	
	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م
عمولة مبيعات وتحويل ملكية	٨٩٥,٣٨٠	٨٨١,٧٧٦	٢,٢٣٩,٠٧٩	١,٧٨٠,٩٧٣
أتعاب تقييم	٨٣٧,٩٥٠	٥٥٦,٨٠٠	٢,٠٩٦,٠٢٨	١,٣٥٨,٤٠٠
مصروفات إنشاء عقود	٨٦٤,٩٠١	٩١٦,٦٣٧	١,٨٤٣,٩٨٦	١,٩١٨,٦٣٦
مصروفات تسويق	١٢٠,١٠٥	١,١٥٣,٠٦٦	١٥٩,١٢٥	١,٧٦٠,٦٦٦
أخرى	٦٩,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	١٣٨,٠٠٠	١٥٥,٥٢١
	٢,٧٨٧,٣٣٦	٣,٥٨٣,٢٧٩	٦,٤٧٦,٢١٨	٦,٩٧٤,١٩٦

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)	
	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م
رواتب موظفين ومنافع أخرى	١٣,٤٨٠,٩٦٤	١٢,١٨٧,١٦٧	٢٦,٣٥٢,٨١١	٢٤,٠٦٤,٤٢٥
مصروفات تأمين	٦,٠٠٩,٧٥٥	٣,٨٥٩,٩٣٨	١٢,٠٤٣,٦٦٤	٧,٧١٨,٧٢٥
أتعاب استشارات	٢,٣٧٢,١١٩	١,١٧٤,٦١٩	٣,٢٨٦,٢١٠	٣,٠٩٧,٣٣٤
استهلاك وإطفاء	١,٣١٦,٠٩٥	١,٥٣٨,٨٨٢	٢,٣٢٢,٣٠٠	٢,٩٥٥,٠٦٥
رسوم دعم برامج	١,٠٥٥,٠٩٦	٤٧٦,١٥٥	١,٤٨٤,٢١٦	٨٠٨,٠٢٤
عمولة تحصيل	٧٠١,٤٠٠	٥٧٧,٩٢٩	١,٣٦٢,٠٥٠	١,١٧٧,٥١٤
مصروفات ضريبة القيمة المضافة	٦٦٠,٧٨٦	١٥١,٩١٥	١,٧٦١,٣٨٧	٢٥٢,٨٠٩
مصروفات اتصالات	٢٢٢,٠٥٢	٢١٠,٠٠٠	٤٣٢,٠٥٢	٤٣٤,٩٨٠
رسوم بنكية	١٠٢,٢٩٠	١١٠,١٨٤	٢٠٧,٤٥٠	٢٤٣,٢٠٣
قرطاسية ومطبوعات	٤٦,٣٠٠	(١٢,٥٤٨)	٩٥,٢٨٣	٦٧,٦٢١
مصروفات سفر	٤١,٠٣٦	٢٠,٦٨٠	١٦٥,٧٩٢	١٩٦,٩١٠
مصروفات توظيف	٤٠,٣٩٨	٥٨,٥٠٠	٧٨,٣٢١	١٣٠,٧٩٧
ضريبة استقطاع	٣١,٠٠٧	٣,٧٧٩	٤٢,٥٨٩	١١,٢٨٧
إصلاح وصيانة	٢٩,٠٩٨	١٧٧,٠٢٣	١١٦,٤٦٥	٣٠٢,٧٤٥
خسارة الانخفاض في قيمة موجودات عقارية أخرى	--	٢١٨,١٧٢	٦٠,١٦٥	٢,٧٨١,١٧١
أخرى	٢٣٠,٢٢٤	٨٥٠,٢٩٤	٨٤٠,٢٣٣	١,١٤٤,٦٦٧
	٢٦,٣٣٨,٦٢٠	٢١,٦٠٢,٦٨٩	٥٠,٦٥٠,٩٨٨	٤٥,٣٨٧,٢٧٧

٢١. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة الذي سيتم استلامها مقابل بيع اصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما بموجب معاملة منتظمة تتم بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

تتكون الأدوات المالية بشكل أساسي من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، والصافي وتمويل المرابحة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢١. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

التسلسل الهرمي للقيمة 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 وفقا لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

يتم قياس جميع الموجودات المالية (بما فيها ذمم مديني عقود التأجير) والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستثناء الاستثمار في حقوق الملكية المصنف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. القيم الدفترية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة باستثناء صافي الاستثمارات في عقود التأجير التمويلي. يتم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سايبور المعدل ائتمانياً. يتم تحديد المعدلات المتوقعة على أساس سجل المخاطر لذمم مديني عقود الإيجار ومعدلات العمولة الحالية.

تحمل تسهيلات تمويل التورق معدل فائدة متغير وفقاً لسايبور، وعليه لا تختلف القيمة الدفترية جوهرياً عن القيمة العادلة. إن المطلوبات المالية الأخرى مثل الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى تقارب قيمها العادلة بسبب كونها قصيرة الأجل بطبيعتها. لم يكن هناك أي تحويلات داخل المستوى خلال السنة/ الفترة.

إن القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي هي كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)				
	القيمة الدفترية	**المستوى ١**	**المستوى ٢**	**المستوى ٣**	**الإجمالي**
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	**٤,٢١١,٥٠٨,١٣١**	**--**	**--**	**٤,٢٧٥,٥٩٢,٠١٩**	**٤,٢٧٥,٥٩٢,٠١٩**
تمويل المرابحة	**٤,٦٧١,٩٤٣**			**٥,٢١٩,٩٠٣**	**٥,٢١٩,٩٠٣**
الاستثمارات	**٨٩٢,٨٥٠**			**٨٩٢,٨٥٠**	**٨٩٢,٨٥٠**
الإجمالي		**--**	**--**	**٤,٢٨١,٧٠٤,٧٧٢**	**٤,٢٨١,٧٠٤,٧٧٢**

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)				
	القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي	٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	--	--	٤,٤٥٨,٢٩٨,٠٤٩	٤,٤٥٨,٢٩٨,٠٤٩
استثمارات	٨٩٢,٨٥٠			٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠
الإجمالي		--	--	٤,٤٥٩,١٩٠,٨٩٩	٤,٤٥٩,١٩٠,٨٩٩

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٢. 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:

	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)
إجمالي نسبة رأس المال ٪	**٢٢,٢٧٪**	٢٢,٥٣٪

يتم احتساب نسبة رأس المال أعلاه بتقسيم إجمالي رأس المال الخاص بالشركة على المتوسط المرجح لإجمالي موجودات الشركة كما في نهاية الفترة/ نهاية السنة. لدى الشركة رأس مال بقيمة ١ مليار ريال سعودي (١٠٠ مليون سهم).

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

٢٣. الارتباطات والالتزامات المحتملة

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

٢٤. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة لتاريخ التقرير تتطلب تعديلًا أو إفصاحاً في القوائم المالية الأولية المختصرة.

٢٥. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام الفترة السابقة لتتماشى مع طريقة العرض للفترة الحالية.

٢٦. موافقة مجلس الإدارة

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في ٢٤ ذو الحجة ١٤٤٢هـ (الموافق ٣ أغسطس ٢٠٢١م).

SAUDI HOME LOANS COMPANY
(A Saudi Closed Joint Stock Company)
NOTES TO THE INTERIM CONDENSED FINANCIAL STATEMENTS
For the nine months period ended 30 September 2021
(*Amounts in Saudi Riyals*)

23. CAPITAL MANAGEMENT

The Company manages and controls its capital structure and liquidity needs in order to safeguard the Company's ability to meet its future obligations and growing plans and continue as a going concern. The Company monitors the adequacy of its capital using below measures:

	30 September 21 (Unaudited)	31 December 2020 (Audited)
Total capital ratio %	**22.59%**	22.53%

The capital ratio above is calculated by dividing the Company's total share capital with the weighted average total assets of the Company as at period–end / year-end. The Company has a capital of SR 1 billion (100 million share).

The Company also raised Tawarruq financing to fund investments in finance lease and Murabaha financing and to help achieve the differential between cost of funds and financing income.

24. COMMITMENT AND CONTINGENCIES

The Company faces during its normal activity some lawsuits and other claims related to the nature of its activity. However, significant claims are not expected to result from the outstanding lawsuits as at the financial statements date.

25. SUBSEQUENT EVENTS

There have been no events subsequent to the reporting date that would require adjustment nor disclosure to the interim condensed financial statements.

26. COMPARATIVE FIGURES

Certain prior period figures have been reclassified to conform with the current period's presentation.

27. APPROVAL OF THE BOARD OF DIRECTORS

These financial statements were approved by the Board of Directors on 19 Rabi Al-Awwal 1443H corresponding to 25 October 2021.

السعودية لتمويل المساكن
SAUDI HOME LOANS

نشـــرة إصـــدار الشركـــة السعودية لتمويل المساكن

+9668001221228 www.saudihomeloans.com