

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل



KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road
P. O. Box 92876
Riyadh 11663
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No 1010425494

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار
صندوق بريد ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

المركز الرئيسي في الرياض

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 ٢٠٢١م، وقوائم الدخل 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 ٢٠٢١م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

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 وأداب 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 للمراجعين والمحاسبين 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة السعودية لتمويل المساكن (بتبع)

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، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة 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. وبعد 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 تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد 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").

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عبود باعشن

رقم الترخيص ٣٨٢



الرياض في ٣ شعبان ١٤٤٣ هـ
الموافق: ٦ مارس ٢٠٢٢ م

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٥١ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	إيضاح	الموجودات
١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	٤	نقد وما في حكمه
٦,٧٧٣,٩٩١	١١,٧١٦,٥٠٠	٥	دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات
٦٣٣,٣٧٧	٧٣٩,٧٣٣	٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,١٦٦,٨٨٦	٩,٩٥٣,٩١٤	٧	مصرفوات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٥,٦٠٤,٤٠٥	٣٦,٨٧٩,٦٣٩	٨	ذمم مدينة أخرى، بالصافي
			استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠	٩	الشامل الآخر
٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	١٠	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي
--	٧٤,٧٨٦,١٣٧	١١	تمويلات المربحة، صافي
٢٢,٠٢٧,٦٠١	١٨,٢٠٤,٨٤٤	١٢	أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
٨,٦٥٦,٩٢٦	٨,٦٣٦,٢١٩	١٣	عقارات أخرى
٣,٨٠٥,٥٧٣	٧,٠١٥,٩١٨	١٤	موجودات حق الاستخدام
٥,٢٧٢,١٤١	٤,١٣٧,٣٤٠	١٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٢,٤٩٩,٩٢٣	٢,٨٩٦,٠٧١	١٦	موجودات غير ملموسة، صافي
٤,٨٣٧,٣٣٨	٤,٤٠٢,٣٣٠	٢١	موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٤٦٤,٦٣٧,٥٠١	٤,٤٠٨,٠٣٢,٢٣٦		إجمالي الموجودات

المطلوبات وحقوق الملكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	المطلوبات
٨,١٠٦,٣٧٨	٧,٤١٧,٤٠١	١٨ ذمم دائنة
٩,٣٢٥,٧١٦	١١,٦٦٦,٩٢٦	١٩ مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى
٤,٣٩٦,٨٧٤	٧,٩٦٩,١٨٦	إيجارات مقدمة
٣,٨٤١,٧٤٨	٦,٧٥٣,٤٩١	١٤ التزامات عقود الإيجار
٢٤,٦٤٤,٧٩٥	٢٢,٦١٨,١٧٦	٢٠ مخصص الزكاة وضريبة الدخل
٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢٢ تسهيلات تمويل توريق
٨,٣٧١,٨٠٠	٨,٥٩٨,٤١٣	٢٣ التزام مكافأة نهاية الخدمة
٢,٨٧٨,٥٧١,٠٨٨	٢,٧١٨,٠٩٨,١٠٨	إجمالي المطلوبات

حقوق الملكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	حقوق الملكية
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤ رأس المال
١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١١٦,٤٧٩,٦٣٠	٢٥ احتياطي نظامي
١,١٥٧,٤٦٠	١,٨٢٩,٥٧٦	احتياطيات أخرى
٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	٥٧١,٦٢٤,٩٢٢	أرباح مبقاة
١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣	١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨	إجمالي حقوق الملكية
٤,٤٦٤,٦٣٧,٥٠١	٤,٤٠٨,٠٣٢,٢٣٦	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
٢٩٠,١١٤,٩٥٠	٢٧٧,٤٠٧,٦٣١	١٧	دخل من عقود تمويل تأجيري
٧,٣٧٠,٣٩٢	٦,١٦٦,٠٦٨		أتعاب خدمات، صافي
٥,٢٧٣,٦٨١	٤,٤٥٧,١٣٣		إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم
٣٦٨,٣٩٨	٦,١٨٩,٢٦١		إيرادات بيع الموجودات
٣٠٣,١٢٧,٤٢١	٢٩٤,٢٢٠,٠٩٣		إجمالي الإيرادات
٢١٥,٠٠٠	١,٠١٤,٥٦٥		إيرادات أخرى
٣٠٣,٣٤٢,٤٢١	٢٩٥,٢٣٤,٦٥٨		إجمالي ربح التشغيل
٩٣,١٦٧,٥٣٤	٧٤,٠٧٧,٤٠١	٢٢	رسوم تمويل
٩٣,٦٨٧,٥٢٣	٩٨,٠٥٠,١٣٠	٢٦	مصروفات عمومية وإدارية
٧,٥٠٠,٤٣١	(٨,٨٣٩,٩٥٤)	١٠ و ١١	(رد)/ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١١,٤١٠,٣٤٨	١٢,٩٣٥,٦٣٣	٢٧	مصروفات بيع وتسويق
٢٠٥,٧٦٥,٨٣٦	١٧٦,٢٢٣,٢١٠		إجمالي المصروفات التشغيلية
٩٧,٥٧٦,٥٨٥	١١٩,٠١١,٤٤٨		صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
	(١٥,٣٨٠,٨٤١)		
(١٢,٧٣٤,٦٩١)		٢٠	الزكاة وضريبة الدخل
٢٧٣,٦١٥	(٤٣٥,٠٠٨)	٢١	ضريبة مؤجلة
(١٢,٤٦١,٠٧٦)	(١٥,٨١٥,٨٤٩)		
٨٥,١١٥,٥٠٩	١٠٣,١٩٥,٥٩٩		صافي الربح بعد الزكاة وضريبة الدخل
الدخل الشامل الآخر			
بُود لا يمكن إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل في الفترات اللاحقة			
٨٦١,٤٦٠	٦٧٢,١١٦	٢٣	أرباح ائتمارية من مكافأة نهاية الخدمة
٨٥,٩٧٦,٩٦٩	١٠٣,٨٦٧,٧١٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
إيضاح	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي الآخر	الأرباح المبقة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١,١٥٧,٤٦٠	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣
صافي ربح السنة	--	--	--	١٠٣,١٩٥,٥٩٩	١٠٣,١٩٥,٥٩٩
أرباح اكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	--	--	٦٧٢,١١٦	--	٦٧٢,١١٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة	--	--	٦٧٢,١١٦	١٠٣,١٩٥,٥٩٩	١٠٣,٨٦٧,٧١٥
المحول إلى الاحتياطي النظامي	--	١٠,٣١٩,٥٦٠	--	(١٠,٣١٩,٥٦٠)	--
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٦,٤٧٩,٦٣٠	١,٨٢٩,٥٧٦	٥٧١,٦٢٤,٩٢٢	١,٦٨٩,٩٣٤,١٢٨
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
إيضاح	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي الآخر	الأرباح المبقة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م	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	--	--	٨٦١,٤٦٠	--	٨٦١,٤٦٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	--	--	٨٦١,٤٦٠	٨٥,١١٥,٥٠٩	٨٥,٩٧٦,٩٦٩
المحول إلى الاحتياطي النظامي	--	٨,٥١١,٥٥١	--	(٨,٥١١,٥٥١)	--
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٦,١٦٠,٠٧٠	١,١٥٧,٤٦٠	٤٧٨,٧٤٨,٨٨٣	١,٥٨٦,٠٦٦,٤١٣

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٩٧,٥٧٦,٥٨٥	١١٩,٠١١,٤٤٨		صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٥,٢٠١,٤٣٧	٤,٧٢٦,١٦٧	٢٦	استهلاك وإطفاء
٣,٩٧٥,٩٢٦	٣,٨٤٧,٩٦٧	١٢	إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
٤,٨٥٦,٦٨٣	٦٢,١٦٣	١٣	خسارة الانخفاض في قيمة موجودات عقارية أخرى
٧,٥٠٠,٤٣١	(٨,٨٣٩,٩٥٤)	١١ و ١٠	(رد) // مخصص خسائر انتمائية متوقعة
١,٨٨٧,٠٥٠	١,٧٠٧,٥٢٤	٢٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٣٥,٦٠٧	١٩١,٠٨٥	١٤	إطفاء الخصم على التزام عقد الإيجار
٩٣,١٦٧,٥٣٤	٧٤,٠٧٧,٤٠١	٢٢	رسوم تمويل
٢٨,٥٢٣,٤٢٣	٢٠٤,٢٢٠,٩٩٠		<u>صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:</u>
--	(٧٤,٨٥٧,١٢٨)		استثمارات في عقود إيجار تمويلي
(٢,٥٩٧,٢٨٤)	٩,٢٠٨,٦٨٠		تمويل مريحة
١٣٢,٠٠٢	(١٠٦,٣٥٦)		ذمم مدينة أخرى، بالصافي
(٤,٣٨١,٤٢٣)	(٤,٩٤٢,٥٠٩)		مستحق من أطراف ذات علاقة
(٤,٢٠٧,٠٩١)	٢,٢١٢,٩٧٠		دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات
(٤٢,٤٨٦,٦٩٩)	(٦٨٨,٩٧٧)		مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
٢٢٩,٣٧٤	٢,٣٤١,٢١٠		<u>صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:</u>
(٣,٠٩٩,٣١١)	٣,٥٧٢,٣١٢		ذمم دائنة
١٨٦,٥١٤,٢٤٤	٣٣٥,٧٤٤,٩٩٣		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(١٦,٠٦٧,٩١٣)	(١٧,٤٠٧,٤٦٠)	٢٠	إيجارات مقدمة
(٢,٠٣٠,٦٩٦)	(٨٠٨,٧٩٥)	٢٣	صافي النقد الناتج من التشغيل
(٢١١,٩٢٨)	(٢٥,٢١٠)	١٢	الزكاة وضريبة الدخل المدفوعة
١٦٨,٢٠٣,٧٠٧	٣١٧,٥٠٣,٥٢٨		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			أتعاب إنشاء عقود مؤجلة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١,٥٥٠,٦٥٤)	(٨٤,٠٧٣)	١٥	شراء ممتلكات ومعدات
(٧٦٦,٤٤٠)	(١,٣٣٩,٤٨٧)	١٦	شراء موجودات غير ملموسة
(٢,٣١٧,٠٩٤)	(١,٤٢٣,٥٦٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٢٢٤,٣٢٢,١٥٨	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	إضافات في تسهيلات تمويل تورق
(٢١٢,٣٦٩,٨٠١)	(٣٥٨,٨١٤,٤٠٤)	٢٢	المسدد من تسهيلات تمويل تورق
(٨٧,١٥٨,٧٢٧)	(٨٢,٠٧٢,٢٥٩)	٢٢	رسوم تمويل مدفوعة
(٢,٥٥١,٨٥٠)	(٣,٠٥٣,٦٤٠)	١٤	مدفوع من الجزء الأساسي للالتزام عقد الإيجار
(٧٧,٧٥٨,٢٢٠)	(٢٤٣,٩٤٠,٣٠٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٨٨,١٢٨,٣٩٣	٧٢,١٣٩,٦٦٥		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٥٤,١٩٩,٥٨٩	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢		نقد وما في حكمه في بداية السنة
١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	٢١٤,٤٦٧,٦٤٧		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معلومات إضافية نقدية
٢٨٩,٩٧٣,٠١٩	٢٦٩,٢٨٤,٢٨٦		إيرادات عقد تأجير تمويلي مستلمة
٨٩,٦٦٩,٥٢٠	٨٢,٠٧٢,٢٥٩		نفقات تمويلية مدفوعة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(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 ذو الحجة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨ م)، برقم موحد (٧٠٠١٥٤٠١٦٥). تعمل الشركة بموجب الترخيص الصادر عن وزارة الاستثمار (التي كانت تُعرف سابقاً بالهيئة العامة للاستثمار) رقم 102030072425-01 بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٣٠ هـ (الموافق ١٦ يوليو ٢٠٠٩ م). كما تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/س هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤ م). 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، باستثناء 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 للمراجعين والمحاسبين؛ 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 الآخر وكذلك التزام مكافأة نهاية الخدمة الذي يقاس بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم عرض قائمة المركز المالي 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

(د) الأحكام والتقدير والتأثيرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقدير والتأثيرات 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 والتقدير والتأثيرات والافتراضات بشكل مستمر والتي تعتمد على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة ضمن الظروف.

وقد أجرت الشركة تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م 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 أيضاً 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 تأثر هذه الاختلافات قد يؤثر بشكل كبير على التقديرات المحاسبية المدرجة في هذه القوائم 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 لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة ومطالبات التأمين المستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي غير النشطة (إيضاحات ٣-ب) و ٨ و ١٠ و ١١ و ٢٨).

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 إلى تغييرات في مستويات مختلفة من المخصصات.

إن عمليات حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاصة بالشركة هي مخرجات لنماذج معقدة مع عدد من افتراضات أساسية تتعلق باختبار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. تتضمن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر الأحكام والتقدير 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) تحديد الخسارة بافتراض التعثر في السداد من خلال تطبيق خصم على الضمانات بالنظر إلى الفرق بين قيمة البيع القسري والقيمة السوقية العادلة، ووقت وتكلفة التحقق، ومعدل الربح الفعلي الحالي.
- (ج) الضوابط المستخدمة من قبل الشركة بهدف تقييم إذا كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وكذلك المخصصات التي يجب قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر؛
- (د) تجزئة الموجودات المالية وصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي عندما يتم تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- (هـ) تطوير نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك المعادلات المختلفة؛ و
- (و) اختبار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نماذج تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

(د) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢. اختيار المدخلات لتلك النماذج وتحديد الارتباط بين تلك المدخلات مثل سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية.

١. التزام مكافأة نهاية الخدمة - (إيضاح ٣- (ز) و ٢٣)
٢. تقييم الموجودات العقارية الأخرى (إيضاح ٣- (ط) وإيضاح ١٣)

٣. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

(أ) التغير في السياسات المحاسبية

تتناهى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. بالإضافة إلى ذلك، استناداً إلى اعتماد التعديلات على المعايير الحالية وبعد أخذ البيئة الاقتصادية الحالية بالاعتبار، تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ م محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية السنوية لسنة ٢٠٢٠ م.

(أ) 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 ٢٠٢١ م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة.

- تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الفائدة - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعياري المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٨ م-٢٠٢٠ م - (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعياري المحاسبة الدولي ٤١)؛
- المراجع حول إطار المفاهيم (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣).
- الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)؛ و
- العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧).

(ب) المعايير المحاسبية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير المحاسبية والتعديلات والتغييرات التي تم نشرها وتعد إلزامية للشركة للسنة المحاسبية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ م أو بعد ذلك التاريخ. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لهذه الإصدارات.

- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - "عقود التأمين" الذي يطبق على الفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م أو بعد ذلك التاريخ.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي إصدار أحكام الأهمية النسبية - مبادرة الإفصاح عن السياسات المحاسبية

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(أ) التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

- التعديل على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة؛
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ - "القوائم المالية الموحدة" ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك"

هذا، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات في المستقبل لن يكون له تأثيراً هاماً على المبالغ المدرجة.

(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 ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م، ليس لدى الشركة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تقييم نموذج الأعمال

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

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل هذه السياسات عملياً. وبالتحديد، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات فوائد متعاقدة عليها، أو الاحتفاظ بمعلومات أسعار فائدة محددة، أو مطابقة فترة الموجودات المالية مع فترة المطلوبات التي تمول هذه الموجودات أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الموجودات؛
- تقييم كيفية أداء المحفظة ورفع تقرير بذلك لإدارة الشركة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال - 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.

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(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، يعرف 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 تعاقدية قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. وعند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
- خصائص الرافعة المالية؛
- آجال السداد 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.

• الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- ينشأ عن الأجل التعاقدية للموجودات المالية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

• الموجودات المالية 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.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف الشركة مطلوباتها المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) الأدوات المالية (يتبع)

التوقف عن الإثبات

١. الموجودات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للشركة في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو عندما تقوم بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من خلال معاملة يتم بموجبها نقل كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. 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 التحويل الجوهري لجميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بالتحويل الجوهري أو الإبقاء على جميع مخاطر ومنافع الملكية 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.

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 إلغائها أو انتهاءها.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(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 كبير، عندئذ 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 كإرباح وخسائر متوقف عن إثباتها ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ 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، عندئذ 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.

إذا لم يتم حساب تعديل الالتزام المالي على أنه توقف عن الإثبات، يتم إعادة احتساب التكلفة المطفأة للالتزام عن طريق خصم التدفقات النقدية المعدلة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناشئة في الربح أو الخسارة. بالنسبة للمطلوبات المالية، تعتبر الشركة التعديل هاماً بناءً على عوامل نوعية وما إذا كان ينتج عنه اختلاف بين القيمة الحالية المخصومة المعدلة والقيمة الدفترية الأصلية للالتزام المالي إذا كان أكبر من أو يساوي ١٠ بالمائة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة بإثبات مخصص بالخسائر الائتمانية المتوقعة للأدوات المالية التالية:

- صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي؛
- تمويل المرابحة؛
- مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي غير النشطة.

يعد التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية الأخرى غير جوهري للشركة. لم يتم إثبات خسائر ائتمانية متوقعة في الاستثمارات 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 شهراً تمثل أجزاءً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) الأدوات المالية (يتبع)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية. ويتم قياسها كما يلي:

- الموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي 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 وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

الموجودات المالية المُعاد هيكلتها أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة؛ و

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وبعد الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

إن الدليل على أن صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والموجودات 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.

إنَّ الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي أو الموجودات المالية التي أعيد التفاوض بشأنها 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. راجع إيضاح ٢٨ لمزيد من التفاصيل حول الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية وتعريف التعثر في السداد.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) الأدوات المالية (يتبع)

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

الشطب

يتم شطب صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي 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 استرداد لاحق تضاف إلى مخصص الخسائر الائتمانية.

تقييم الضمانات

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

مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب 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 الممثلين المستقلين المعيّنين من قبل الشركة.

استعادة ملكية الضمانات

إن سياسة الشركة تكمن في تحديد 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 بقيمتها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماشياً مع سياسة الشركة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ج) إثبات الإيرادات

الإيرادات من عقد الإيجار التمويلي

يتم إثبات إيرادات عقد الإيجار التمويلي على مدى فترة عقد الإيجار على أساس منتظم، والذي ينتج عنه معدل عائد دوري ثابت على صافي الاستثمار القائم.

الإيرادات من تمويل المراجعة

يتم إثبات إيرادات الفائدة من تمويل المراجعة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدار فترة الترتيب. 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، باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الفائدة الفعلي المعدل وفقاً للانتماء باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يتضمن احتساب معدل الفائدة الفعلي تكاليف المعاملة والأتعاب المدفوعة أو المستلمة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. تتضمن تكاليف المعاملة إضافية يمكن أن تنسب مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية.

أتعاب الخدمات

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

إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

يتم احتساب إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يقدم العميل طلب التمويل للتقييم ولتحديد ما إذا كان مؤهلاً لعقد للتمويل. يتم إثبات إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يتم الانتهاء من المعاملة أو تقديم الخدمة.

يتم إثبات الأتعاب ذات الصلة ومصرف العمولة كمصروفات عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

إيرادات بيع الموجودات

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

الإيرادات الأخرى

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

(د) النقد وما في حكمه

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ج) صافي 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 وتشترى 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 الخاضعة لعقود الإيجار التمويلي مسجلة 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 ٢٢)، وتلك العقارات التي تم الاحتفاظ بملكيتها باسم شركة مملكة التفسير 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 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.

(د) تمويل المراجعة

إن المراجعة هي اتفاقية تتبع الشركة بموجبها أصلاً للعميل فد اشترته الشركة واستحوذت عليه بناء على وعد تلقته من العميل بشراء هذا الأصل. يتكون سعر البيع من التكلفة زائداً هامش ربح متفق عليه. يمثل تمويل المراجعة الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣.

هـ) مكافأة نهاية الخدمة

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

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

- تكاليف الخدمات التي تتكون من تكاليف الخدمات الحالية، وتكاليف الخدمات السابقة، والأرباح والخسائر من عمليات التقليل والتسويات غير الروتينية؛ و
- صافي مصروفات أو إيرادات الفائدة.

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

و) 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 لكافة الموجودات الرئيسية لجميع السنوات المعروضة:

المعدل	
١٠٪	التحسينات على العقارات المستأجرة
٢٥٪	السيارات
١٠٪-٢٥٪	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية
٢٥٪-٣٣,٣٪	أجهزة الحاسب الآلي

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ز) العقارات الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال على بعض العقارات أو تحتفظ بها لتسوية الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي. وتعتبر هذه العقارات كموجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بالقيمة العادلة الحالية للعقارات ذات الصلة، 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 الشامل. وأي إعادة تقييم لاحق في أرباح القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع هذه الموجودات إلى الحد الذي لا يتجاوز فيه الانخفاض التراكمي يتم إثباتها في قائمة الدخل. ويتم إثبات الأرباح أو الخسائر عند استبعاد هذه العقارات في قائمة الدخل الشامل.

ح) 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 وتتراوح سنوات المقارنة من ٣ إلى ٥ سنوات (٢٠٢٠ م: ٣ إلى ٥ سنوات). يتم مراجعة طريقة الإطفاء والعمر الإنتاجي في نهاية كل فترة تقرير على الأقل.

ط) 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 داخلية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ي) محاسبة عقود الإيجار

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) 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.

ك) 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.

ل) الإيجارات المقدمة

تتضمن دفعات الإيجار المقدمة الإيجار المستلم مقدماً من العملاء والتأمينات والإيصالات غير المستخدمة من العملاء.

م) المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى

تتضمن المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى التكاليف المتعلقة بالموظفين والتزامات الصيانة وأتعاب الاستشارات القانونية.

ن) المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقد يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجية 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣.

س) 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 بالتغيرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

يتم احتساب رسوم ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضرائب التي تم سنّها أو سنّها 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 للتغيرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بفروق مؤقتة والخسائر لأغراض الضريبة غير المستغلة.

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 ضريبة. إن مبلغ الضريبة المؤجلة يستند إلى الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات، باستخدام الشرائح الضريبية المطبقة أو التي ستطبق بشكل كامل في تاريخ التقرير. يتم إثبات الموجودات الضريبية المؤجلة فقط بقدر وجود احتمال توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل وإمكانية استخدام المزايا. يتم تخفيض الموجودات الضريبية المؤجلة بقدر عدم وجود أي احتمال على أن المنافع الضريبية ذات العلاقة سيتم تحقيقها.

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 وتعزّم 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 بالبند التي تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الضريبة ضمن الدخل الشامل الآخر.

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ع) 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.

ف) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فيجري ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية وترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

ص) 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.

ق) ضريبة القيمة المضافة

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

ر) حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

يتم إثبات أصل/ التزام حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة (التي حصلت عليها الشركة بموجب بيع عقود الإيجار المصدرة لأطراف أخرى أو كمقابل لخدمات ترتيبات التمويل) بالقيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المستقبلية بموجب ترتيبات الوكالة. يضم احتساب صافي القيمة الحالية من بين أمور أخرى تقديرات تتعلق بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات. 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٤. نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والأرصدة في الحسابات الجارية لدى البنك.

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	النقد في الصندوق
١٤٢,٣٠٥,٩٨٢	٢١٤,٤٤٥,٦٤٧	الحسابات الجارية لدى البنك
<u>١٤٢,٣٢٧,٩٨٢</u>	<u>٢١٤,٤٦٧,٦٤٧</u>	

٥. دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات

يمثل هذا الرصيد شيكات مصدقة صادرة باسم مالكي العقارات مقابل شراء عقارات بموجب عقود 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.

٦. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

وفيما يلي المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة خلال السنة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦٢,١٥٩,٩٧٠	٤٧,٨٧٨,٥١٢	أعباء تمويل تورق - البنك العربي الوطني
١٦,٨٣٦,١٩٠	٢٠,٣٩٤,٠٨٥	وحدة سكنية مشتركة (شركة دار الأركان)
٧,٢٩٨,٣١٦	٥,٤٥٢,٦٧٨	أتعاب خدمات، صافي (إيضاح ١٧)
٦,٣١٧,١٢٢	٣,٨٣١,٨٤٣	مصرفات تمويل تورق (مؤسسة التمويل الدولية)
٢,١٧٩,٩٤٠	٢,١٧٩,٩٤٠	إيجار محمل من شركة شقيقة
٢١١,٩٢٨	٢٥,٢١٠	أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (إيضاح ١٢)

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦	١,٦٧٢,٥٤٥,١٥٠	قرض مستلم من مساهم (البنك العربي الوطني) (إيضاح ٢٢)
١٤٠,٧٨٤,٨٩٤	١٠٩,٥١٧,٣٠٤	قرض مستلم من مساهم (مؤسسة التمويل الدولية) (إيضاح ٢٢)
٢٢,٠٢٧,٦٠١	١٨,٢٠٤,٨٤٤	أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (إيضاح ١٢)
١,٠٩٦,٥٠٤		أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)
	٧٨٣,٢٠٨	(إيضاح ٢٢)
		مستحق من طرف ذو علاقة متعلق بأتعاب خدمات (البنك العربي الوطني)
٦٣٣,٣٧٧	٧٣٩,٧٣٣	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٦. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

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

فيما يلي تفاصيل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٥٤٥,٩٥٩	٣,٤٨٠,٨٤٠	رواتب
٥٨٠,٨٤٤	١٦٨,٤٤٥	مكافأة نهاية الخدمة
١,٧٣٣,٣٨٢	١,٠٤٦,٧٩٢	بدلات أخرى
٤,٨٦٠,١٨٥	٤,٦٩٦,٠٧٧	

٧. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى مما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح
٣,٨٤٩,٨٧٠	٣,٣٤٨,٣١٢	ضريبة مقدمة
٣,٥١٠,٦٢٥	٢,٦٦٣,١٢٥	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (بنك الخليج الدولي)
١,٠٩١,٩٢٤	١,٠٤٧,٥٢٧	تأمين مدفوع مقدماً
١,٠٩٨,٠٤٤	٩٦٨,٩٢٣	صيانة برامج مدفوعة مقدماً
١,٠٩٦,٥٠٤	٧٨٣,٢٠٨	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً (مؤسسة التمويل الدولية)
٤١٩,٤٠٠	٥٤,٩٠٠	رسوم تسجيل الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي
١,١٠٠,٥١٩	١,٠٨٧,٩١٩	أخرى
١٢,١٦٦,٨٨٦	٩,٩٥٣,٩١٤	

٨. ذمم مدينة أخرى، صافي

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح
٣٤,٤٥٩,٢٢٢	٢٢,٧١٥,٧٤٠	١-٨ مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي، صافي
٨,٨٦٢,٥٧٧	٨,٣٢١,٠٢٦	مطالبات قانونية
١٢,٤١٢,٠٠٠	٦,١٤٠,١٣٧	ضريبة قيمة مضافة مدينة
--	٢,٥٩٤,٦٣٣	مصروفات مؤجلة
٢,٨٨٢,١٠٣	--	مستحق من صندوق التنمية العقارية
٦٨,٠٨١	٢٠٦,٤٣٠	مستحق من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
١٣٢,٩٩٩	١١٤,٢٥٠	سلف موظفين وذمم مدينة
٥٨,٨١٦,٩٨٢	٤٠,٠٩٢,٢١٦	
(٣,٢١٢,٥٧٧)	(٣,٢١٢,٥٧٧)	مخصص مطالبة قانونية
٥٥,٦٠٤,٤٠٥	٣٦,٨٧٩,٦٣٩	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٨. ذمم مدينة أخرى، صافي (يتبع)

٨-١ تتكون مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار، صافي مما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤٩,٨٥٤,٠١٧	٤٧,٦٢٦,٦٢١	مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار
(١٥,٣٩٤,٧٩٥)	(٢٤,٩١٠,٨٨١)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٣٤,٤٥٩,٢٢٢</u>	<u>٢٢,٧١٥,٧٤٠</u>	

تُصنف جميع مطالبات التأمين المستحقة مقابل حالات الوفاة في عقود الإيجار غير النشطة إلى المرحلة ٣ وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

٩. استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

وبموجب المادة ١/١٨ من نظام الإيجار التمويلي، تم تأسيس الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي ("سجل") في ١٤٣٩/٢/٣ هـ (الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠١٧ م) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٤١٥ وموافقة البنك المركزي السعودي رقم ٣٨١٠٠١٢٤٠٧٦ بتاريخ ٢٣/١٢/١٤٣٨ هـ (الموافق ١٤ سبتمبر ٢٠١٧ م).

تم تأسيس هذه الشركة بواسطة البنك المركزي السعودي كوسيلة لزيادة تنظيم السوق وتسهيل نقل عقود الإيجار بين مقدمي التمويل والأطراف الأخرى. لدى سجل ٧٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها. تم تقسيم هذه ال ٧٠٠,٠٠٠ سهم بين شركات التأجير التمويلي المسجلة والعاملة بالملكة العربية السعودية. قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن في ١٧ ديسمبر ٢٠١٧ م خلال السنة بشراء ٨٩,٢٨٥ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها بمبلغ ٨٩٢,٨٥٠ ريال سعودي.

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

١٠. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

يتمثل هذا الرصيد في صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي كما هو موجز أدناه:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦,٤٨٦,٢٤٢,٣٤٩	٥,٩٨٦,٠٧٦,٩٧٥	الحد الأدنى لدفعات الإيجار
١٨٠,٦٩٨,٤٠٩	٢١٤,٤٣٧,٩٦٤	عقود إيجار نشطة
٦,٦٦٦,٩٤٠,٧٥٨	٦,٢٠٠,٥١٤,٩٣٩	عقود إيجار غير نشطة
(٢,٣٨٥,٣٧١,٩٨١)	(٢,١٢٣,٢٠٨,٦٠٧)	إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي
٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧	٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	يخصم: إيرادات تمويلية غير مكتسبة
(٨٢,٤٣٠,٢٦٩)	(٦٤,٠٠٣,٢٣٨)	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٨٣,٥٧٠,٣٢٧)	(٢٨٤,٨٧٤,٢١٠)	صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي
(٤٢,٢٨٥,١٠١)	(٤٩,٩٦٦,٧٨٦)	يخصم: الجزء المتداول
<u>٣,٨٧٣,٢٨٣,٠٨٠</u>	<u>٣,٦٧٨,٤٦٢,٠٩٨</u>	يخصم: ذمم عقود الإيجار التمويلي المستحقة
		الجزء غير المتداول

إن إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م هو ٦,٨٢٧ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧,٠٤١). شملت عقود الإيجار غير النشطة الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ضمن المرحلة ٣، باستثناء الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي التي تخضع لفترة انتظام في السداد.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. 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.

١٠-١ فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	الرصيد في بداية السنة ما تم رده للسنة، صافي الرصيد في نهاية السنة
٨٢,٤٣٠,٢٦٩	
(١٨,٤٢٧,٠٣١)	
<u>٦٤,٠٠٣,٢٣٨</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الرصيد في بداية السنة المحمل للسنة، بالصافي الرصيد في نهاية السنة
٧٨,٢٢٦,٣٢٢	
٤,٢٠٣,٩٤٧	
<u>٨٢,٤٣٠,٢٦٩</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	القيمة الدفترية الإجمالية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٩٧,٩١٣,٠٩٠	١٥٤,٤٦٦,٩٠٠	٣,٦٢٤,٩٢٦,٣٤٢	
(٦,٩٠٥,٩٩٦)	(٥٥,٦٦٣,٧١٧)	(١,٤٣٣,٥٢٥)	
<u>٢٩١,٠٠٧,٠٩٤</u>	<u>٩٨,٨٠٣,١٨٣</u>	<u>٣,٦٢٣,٤٩٢,٨١٧</u>	صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	القيمة الدفترية الإجمالية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	
(١٣,٠٠٨,٢١٧)	(٦٧,٢٦٧,١١٤)	(٢,١٥٤,٩٣٨)	
<u>٣٦٩,٢٢٣,٢٤٩</u>	<u>٢٠٨,٦٤٦,٣٨٥</u>	<u>٣,٦٢١,٢٦٨,٨٧٤</u>	صافي القيمة الدفترية

تم الإفصاح عن التغير بين المراحل في الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والمخصص المتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح ٢٨.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٠. استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (يتبع)

١٠-٣ فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات الإيجار:

السنة	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	إيرادات تمويل غير محققة	استثمارات في عقود إيجار تمويلي	استثمارات في عقود إيجار تمويلي
خلال سنة	٥٩٩,٤٠٩,٥٨٣	٢٦٤,٥٦٨,٥٨٧	٣٣٤,٨٤٠,٩٩٦	٣٢٥,٨٥٥,٤٢٨
السنة الثانية	٥٣٦,٩١٢,٣٧٧	٢٤٥,٥٩٢,٧٤٥	٢٩١,٣١٩,٦٣٢	٢٩٢,٣٧٣,٣١٤
السنة الثالثة	٥١٧,٢٣٠,٧٣٠	٢٢٦,١٧٤,٣٩٩	٢٩١,٠٥٦,٣٣١	٢٩٦,٣٢٣,٢٩٩
السنة الرابعة	٤٩٢,٤٦٠,١٤٤	٢٠٨,٧٢٥,٩٩٩	٢٨٣,٧٣٤,١٤٥	٢٩٣,٩٩٤,٣٩١
السنة الخامسة وما بعدها	٤,٠٥٤,٥٠٢,١٠٥	١,١٧٨,١٤٦,٨٧٧	٢,٨٧٦,٣٥٥,٢٢٨	٣,٠٧٣,٠٢٢,٣٤٥
	٦,٢٠٠,٥١٤,٩٣٩	٢,١٢٣,٢٠٨,٦٠٧	٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧

١٠-٤ فيما يلي إجمالي أعمار الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، بالصافي غير منخفضة القيمة:

أيام التأخير:	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
متداولة	٢,٧٠٠,٤٩٤,٣٩١	٢,٧٣٥,٧٩٣,١٥٧
١ - ٣٠	٩١٦,٨٤٨,١٩٦	٩٢٣,٢٣٢,٧١٣
٣١ - ٦٠	١٨٢,٨٧٥,٦٧٩	٢٩٤,٧٢٧,٦٩٣
٦١ - ٨٩	٣٦,٥١١,٨٩٥	٥١,٩٠١,٧١٥
الإجمالي	٣,٨٣٦,٧٣٠,١٦١	٤,٠٠٥,٦٥٥,٢٧٨

الضمانات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغت القيمة الدفترية لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في عقود الإيجار غير النشطة ١٢٣,٣١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١٥٥,١٢ مليون ريال سعودي) وبلغت القيمة العادلة للعقارات التي وضعت الضمانات مقابلها ١٨٢,٩٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٢١١,٥٨ مليون ريال سعودي). لدى الشركة سياسة لتقييم جميع العقارات التي تم تأجيرها بشكل سنوي عن طريق إشراك خبراء التقييم المعتمدين.

١١. تمويلات المراجعة، صافي

يتم عرض صافي رصيد تمويل المراجعة كما يلي:

قروض عاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
قروض غير عاملة	٧٤,٨٥٧,١٢٨	--
تمويل المراجعة	--	--
ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	٧٤,٨٥٧,١٢٨	--
تمويلات المراجعة، صافي	(٧٠,٩٩١)	--
	٧٤,٧٨٦,١٣٧	--

١١-١ فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

الرصيد في بداية السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
المحمل للسنة، بالصافي	--	--
الرصيد في نهاية السنة	٧٠,٩٩١	--

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١١. تمويلات المراجعة، صافي (يتبع)

٢-١١ إن الجودة الائتمانية لتمويل المراجعة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	القيمة الدفترية الإجمالية
الخسائر الائتمانية	الخسائر الائتمانية	الخسائر الائتمانية	
المتوقعة على مدى العمر	المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة	المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
الائتمانية	الائتمانية	الائتمانية	
٧٤,٨٥٧,١٢٨	--	٧٤,٨٥٧,١٢٨	مخصص الخسائر
--	--	--	الائتمانية المتوقعة
(٧٠,٩٩١)	--	(٧٠,٩٩١)	صافي القيمة الدفترية
٧٤,٧٨٦,١٣٧	--	٧٤,٧٨٦,١٣٧	

٣-١١ فيما يلي تاريخ استحقاق دفعات المراجعة المخصصة:

السنة	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
خلال سنة	٢,٩٤٨,٦٣٤	--
السنة الثانية	٣,١٢٦,٩٦٨	--
السنة الثالثة	٣,٣١٧,١٣٢	--
السنة الرابعة	٣,٥١٩,٩٩٩	--
السنة الخامسة وما بعدها	٦١,٩٤٤,٣٩٥	--
	٧٤,٨٥٧,١٢٨	--

٤-١١ فيما يلي أعمار إجمالي الذمم المدينة لتمويل المراجعة غير منخفضة القيمة:

أيام التأخير:	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
متداولة	٦١,٨٧٧,٢٩٣	--
١ - ٣٠	١٢,٩٧٩,٨٣٥	--
الإجمالي	٧٤,٨٥٧,١٢٨	--

١١. 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.

٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
١٨,٢٠٤,٨٤٤	٢٢,٠٢٧,٦٠١	ناقصاً: الجزء المتداول
(٢,٣٤٢,٤٦٢)	(٢,٦٥٤,٤٣٧)	الجزء غير المتداول
١٥,٨٦٢,٣٨٢	١٩,٣٧٣,١٦٤	

فيما يلي بيان بالحركة في أتعاب إنشاء العقود المؤجلة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	في بداية السنة
٢٢,٠٢٧,٦٠١	٢٥,٧٩١,٥٩٩	أتعاب إنشاء العقود المتكبدة والمدفوعة للسنة
٢٥,٢١٠	٢١١,٩٢٨	أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة
(٣,٨٤٧,٩٦٧)	(٣,٩٧٥,٩٢٦)	في نهاية السنة
١٨,٢٠٤,٨٤٤	٢٢,٠٢٧,٦٠١	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٣. عقارات أخرى

تستعيد الشركة ملكية موجودات عقارية مقابل تسوية استثمارات في عقود الإيجار التمويلي المتأخرة طويلة الأجل كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦,٩٦٣,٤٧٥	٨,٦٥٦,٩٢٦	في بداية السنة
١١,١٧١,٦٣٣	١٠,٧٦٨,٦٦٨	استعادة ملكية خلال السنة
(٤,٦٢١,٥٠٠)	(١٠,٧٢٧,٢١٢)	مباعة خلال السنة
(٤,٨٥٦,٦٨٢)	(٦٢,١٦٣)	خسائر الانخفاض في القيمة
٨,٦٥٦,٩٢٦	٨,٦٣٦,٢١٩	في نهاية السنة

١٤. موجودات حق الاستخدام/التزامات عقود الإيجار

لدى الشركة ثلاثة عقود إيجار مع مؤجرين مختلفين لاستئجار مبنى المركز الرئيسي في الرياض وفرع الدمام وفرع جدة.

فيما يلي تفاصيل العقود الثلاثة:

التزامات عقود الإيجار - ٢٠٢١ م	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقاً لشروط عقد الإيجار	٥,٩٣٦,٥١٧	٩٢٤,٨٢٦	١,٢٩٨,٨٤٣	٨,١٦٠,١٨٦
التزامات عقود الإيجار، ١ يناير ٢٠٢١ م	٢,١٢١,٧١١	٣٥٨,٤١٣	١,٣٦١,٦٢٤	٣,٨٤١,٧٤٨
إضافات خلال الفترة	٥,٩٣٦,٥١٧	--	--	٥,٩٣٦,٥١٧
تعديل على عقد إيجار	--	(٩٩,٤٣٨)	(٦٢,٧٨١)	(١٦٢,٢١٩)
المدفوع من التزامات عقود إيجار	(٢,١٧٩,٩٤٠)	(٢٧٣,٧٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٥٣,٦٤٠)
إطفاء الخصم	٥٨,٢٢٩	١٤,٧٢٥	١١٨,١٣١	١٩١,٠٨٥
التزامات عقود الإيجار، ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٥,٩٣٦,٥١٧	--	٨١٦,٩٧٤	٦,٧٥٣,٤٩١

موجودات حق الاستخدام - ٢٠٢١ م	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
موجودات حق الاستخدام، ١ يناير ٢٠٢١ م	٢,١٠٨,٤١٠	٣٩٨,٣٢١	١,٢٩٨,٨٤٢	٣,٨٠٥,٥٧٣
إضافات خلال الفترة	٥,٩٣٦,٥١٧	--	--	٥,٩٣٦,٥١٧
تعديل على عقد إيجار	--	(٩٩,٤٣٨)	(٦٢,٧٨١)	(١٦٢,٢١٩)
الاستهلاك المتراكم	(٢,١٠٨,٤١٠)	(٢٥٨,٥٥٦)	(١٩٦,٩٨٧)	(٢,٥٦٣,٩٥٣)
موجودات حق الاستخدام، ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٥,٩٣٦,٥١٧	٤٠,٣٢٧	١,٠٣٩,٠٧٤	٧,٠١٥,٩١٨

التزامات عقود الإيجار - ٢٠٢٠ م	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
التدفقات النقدية غير المخصومة وفقاً لشروط عقد الإيجار	٦,٥٣٩,٨٢٠	١,١١٥,٧٣٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠,١٥٥,٥٥٠
التزامات عقود الإيجار، ١ يناير ٢٠٢٠ م	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 ٢٠٢٠ م	٢,١٢١,٧١١	٣٥٨,٤١٣	١,٣٦١,٦٢٤	٣,٨٤١,٧٤٨

موجودات حق الاستخدام - ٢٠٢٠ م	الرياض	الدمام	جدة	الإجمالي
موجودات حق الاستخدام، ١ يناير ٢٠٢٠ م	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)
موجودات حق الاستخدام، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	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 ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٤. موجودات حق الاستخدام/ التزامات عقود الإيجار (يتبع)

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.

١٥. ممتلكات ومعدات، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التحسينات على العقارات المستأجرة	السيارات	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	أجهزة الحاسب الآلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في بداية السنة	٥,٧٠٣,٣٧١	١٩٥,٠٠١	٦,١٤٤,٣٨٥	٩,٤٥٧,٣٣٨	١,٢٢١,٠٤٢	٢٢,٧٢١,١٣٧
إضافات	--	--	--	--	٨٤,٠٧٣	٨٤,٠٧٣
محول من أعمال تحت التنفيذ	٢٠٠,٥٦٩	--	١٦١,٨٠٧	٥٢١,١٩٠	(٨٨٣,٥٦٦)	--
الرصيد في نهاية السنة	٥,٩٠٣,٩٤٠	١٩٥,٠٠١	٦,٣٠٦,١٩٢	٩,٩٧٨,٥٢٨	٤٢١,٥٤٩	٢٢,٨٠٥,٢١٠
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	٤,٢٦٠,٩٣٢	١٩٤,٨٩٧	٥,٣١٢,٧٤٥	٧,٦٨٠,٤٢٢	--	١٧,٤٤٨,٩٩٦
المحمل للسنة	٣٧٤,٣١٩	١٠١	٢٤٨,٥١٨	٥٩٥,٩٣٦	--	١,٢١٨,٨٧٤
الرصيد في نهاية السنة	٤,٦٣٥,٢٥١	١٩٤,٩٩٨	٥,٥٦١,٢٦٣	٨,٢٧٦,٣٥٨	--	١٨,٦٦٧,٨٧٠
صافي القيمة الدفترية	١,٢٦٨,٦٨٩	٣	٧٤٤,٩٢٩	١,٧٠٢,١٧٠	٤٢١,٥٤٩	٤,١٣٧,٣٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	التحسينات على العقارات المستأجرة	السيارات	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	أجهزة الحاسب الآلي	أعمال تحت التنفيذ	الإجمالي
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
استيعادات	--	(٣٠٠,٠٠٠)	--	(٣٦٠,٠٣٥)	--	(٦٦٠,٠٣٥)
الرصيد في نهاية السنة	٥,٧٠٣,٣٧١	١٩٥,٠٠١	٦,١٤٤,٣٨٥	٩,٤٥٧,٣٣٨	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
المحمل للسنة	٣٣٢,٩٣٨	٣٧,١٩١	٢٢٥,٦٠١	٤٥٠,٣٦٦	--	١,٠٤٦,٠٩٦
استيعادات	--	(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

تشمل الأعمال تحت التنفيذ بشكل رئيسي التكاليف المتكبدة للتحسينات على العقارات المستأجرة والأثاث والتجهيزات وأجهزة الحاسب الآلي التي لا تزال موجوداتها غير متوفرة للاستخدام ريثما يجري استكمال التحسينات أو تسليم الأصل.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

١٦. موجودات غير ملموسة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	<u>التكلفة</u>
١٠,٣٧٣,٨٩٣	١١,١٤٠,٣٣٣	الرصيد في بداية السنة
٧٦٦,٤٤٠	١,٣٣٩,٤٨٧	إضافات
<u>١١,١٤٠,٣٣٣</u>	<u>١٢,٤٧٩,٨٢٠</u>	الرصيد في نهاية السنة
(٧,٢١٦,٥٥٧)	(٨,٦٤٠,٤١٠)	<u>الإطفاء المتراكم</u>
(١,٤٢٣,٨٥٣)	(٩٤٣,٣٣٩)	الرصيد في بداية السنة
(٨,٦٤٠,٤١٠)	(٩,٥٨٣,٧٤٩)	المحمل للسنة
٢,٤٩٩,٩٢٣	٢,٨٩٦,٠٧١	الرصيد في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

تتكون الموجودات غير الملموسة من برامج الحاسب الآلي التي قامت الشركة بشرائها لأعمالها والترقيات الرئيسية في برامج الحاسب الآلي لتلبية احتياجات الشركة.

١٧. 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 ميدنياً بواسطة الشركة ويتم بيعها لطرف آخر لاحقاً. تتصرف الشركة بصفقتها الوحيدة لتقديم خدمة الوكالة المتمثلة من خلال الأنشطة مثل تحصيل إيجارات ذمم مديني عقود الإيجار التمويلي نيابة عن الأصلاء. لا تفترض الشركة وجود أي مخاطر انتمائية طوال فترة تقديم الخدمة.

الإفتراضات وتأثرها 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 المدرج للشركة.

تكاليف تقديم الخدمة
تقوم الشركة بتقدير تكلفة تقديم الخدمة وتشمل تكلفة الموظفين والتكاليف الأخرى للتوصل إلى معدل أساسي لكل عقد.

١٨. ذمم دائنة

تتضمن الذمم الدائنة مبالغ متعلقة بضريبة القيمة المضافة المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك مستحقة وخدمات التقييم وخدمات الشركات المزودة للخدمات.

١٩. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٧,١٩٢,٥٢٨	٦,٨٧٥,٣٢٢	مصروفات متعلقة بالموظفين
--	٣,٠١٣,٥٧٧	مصروفات صيانة سنوية مستحقة
٤٢٤,٨٠٠	٤٦٩,٠٧١	مخصص صيانة عقود الإيجار التمويلي
٥٤٨,٥٠٠	٤٩٢,٥٠٠	أتعاب قانونية واستشارية مستحقة
٧٧٤,٩٢٣	٣٤٧,١٩٥	التزامات حق الخدمة
٥٧,٧٣٨	٥٧,٤٨٨	أتعاب وساطة مستحقة
٣٢٧,٢٢٧	٤١١,٧٧٣	أخرى
<u>٩,٣٢٥,٧١٦</u>	<u>١١,٦٦٦,٩٢٦</u>	الإجمالي

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٠. مخصص الزكاة وضريبة الدخل

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

قدمت الشركة إقراراتها للزكاة وضريبة الدخل لجميع السنوات من ٢٠٠٨ م حتى ٢٠٢٠ م واستلمت الربوط النهائية حتى ٢٠١٨ م.

الربط الزكوي للسنوات السابقة

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

بالإضافة إلى ذلك، حصلت الشركة في فبراير ٢٠١٩ م على اتفاقية تسوية من الهيئة لتسوية الربوط القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٧ م وقدمت طريقة احتساب التسوية للسنة المالية ٢٠١٨ م. وقد وافقت الشركة على اتفاقية التسوية وبدأت بسداد المبالغ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغت قيمة الرصيد المتبقي الذي سيتم دفعه كجزء من هذه التسوية ٨,١٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١٢,١٨ مليون ريال سعودي).

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الزكاة وضريبة الدخل للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٧,٩٧٨,٠١٧	٢٤,٦٤٤,٧٩٥	الرصيد في بداية السنة
٧,٩٦٩,٨٥٧	٩,٦٩٤,٠٥٤	مخصص الزكاة للسنة الحالية
--	٩١٤,٤٩٥	مخصص الزكاة للسنوات السابقة
٤,٧٦٤,٨٣٤	٤,٧٧٢,٢٩٢	مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية
(١٦,٠٦٧,٩١٣)	(١٧,٤٠٧,٤٦٠)	المدفوع خلال السنة
٢٤,٦٤٤,٧٩٥	٢٢,٦١٨,١٧٦	الرصيد في نهاية السنة

يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	ضريبة الدخل
١١٠,٠٠٧,٨٩٢	١١٣,٦٢٥,٩٩٤	صافي الربح الخاضع للضريبة
٢٣,١٠١,٦٥٧	٢٣,٨٦١,٤٥٩	الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين
(٦٠٧,٣٥٣)	--	حصة المساهمين غير السعوديين في المخصصات المستخدمة سابقاً المعاد
٢٢,٤٩٤,٣٠٤	٢٣,٨٦١,٤٥٩	إضافتها للربح الخاضع للضريبة
٤,٤٩٨,٨٦١	٤,٧٧٢,٢٩٢	ضريبة الدخل للسنة (٢٠٪)

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢١. الموجودات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤,٥٦٣,٧٢٣	٤,٨٣٧,٣٣٨	الرصيد في بداية السنة
٢٧٣,٦١٥	(٤٣٥,٠٠٨)	الحركة خلال الفترة
٤,٨٣٧,٣٣٨	٤,٤٠٢,٣٣٠	الرصيد في نهاية السنة

تنشأ الضريبة المؤجلة للشركة بشكل أساسي من التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة واستهلاك الممتلكات والمعدات.

٢٠٢١ م	الرصيد الافتتاحي	المسجل في قائمة الدخل	الرصيد الختامي
الفروق المؤقتة القابلة للخصم			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣٠٤,٨٨١	٥٧,٨٣٥	٣٦٢,٧١٦
مخصص التزام مكافأة نهاية الخدمة	٣٥١,٦١٦	(١٦,٣٠٥)	٣٣٥,٣١١
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٤,١٨٠,٨٤١	(٤٧٦,٥٣٨)	٣,٧٠٤,٣٠٣
الرصيد في نهاية السنة	٤,٨٣٧,٣٣٨	(٤٣٥,٠٠٨)	٤,٤٠٢,٣٣٠

٢٠٢٠ م	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

٢٢. تسهيلات تمويل التورق

٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	
٧٠٢,٧٩١,٣٧٤	١,٠٩١,٧٣٩,٨٥٦	الجزء المتداول من التسهيلات
١,٩٤٦,١٧٥,٨٣٠	١,٧١٤,٦٥٧,٠٢١	الجزء غير المتداول من التسهيلات
٢,٦٤٨,٩٦٧,٢٠٤	٢,٨٠٦,٣٩٦,٨٧٧	الإجمالي باستثناء النفقات التمويلية
٤,١٠٧,٣١١	١٣,٤٨٦,٩٠٠	مصرفات تمويل تورق المستحقة
٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	الإجمالي مع النفقات التمويلية

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

جميع التسهيلات مضمونة بسندات لأمر وتنازل عن العقود والمتحصلات من استثمارات في عقود الإيجار التمويلي، وتحمل هذه التسهيلات نفقات تمويلية بواقع هامش فائدة زائداً سايبور (٣ / ٦) شهوياً. يعتمد جدول سداد التسهيل على دفعات نصف أو ربع سنوية متساوية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٢. تسهيلات تمويل التورق (يتبع)

وفيما يلي بيان بالحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٨٠١,٩٢٢,٦١٣	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	الرصيد كما في بداية السنة
٢٢٤,٣٢٢,١٥٨	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	القروض خلال السنة
(٢١٢,٣٦٩,٨٠١)	(٣٥٨,٨١٤,٤٠٤)	المسدد خلال السنة
٩٣,١٦٧,٥٣٤	٧٤,٠٧٧,٤٠١	رسوم تمويل مستحقة خلال السنة
(٨٧,١٥٨,٧٢٧)	(٨٢,٠٧٢,٢٥٩)	المسدد من رسوم التمويل خلال السنة
<u>٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧</u>	<u>٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

فيما يلي الرصيد القائم لهذه التسهيلات:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٨٣٢,٢٩٨,٩٣٦	١,٦٧٢,٥٤٥,١٥٠	البنك العربي الوطني
٣٩٢,٩٢٠,٣٢٢	٤١١,٩٠٨,٩٩٩	بنك الخليج الدولي
١٤٠,٧٨٤,٨٩٤	١٠٩,٥١٧,٣٠٤	مؤسسة التمويل الدولية
٣٧٧,٨٨١,٨٤١	٣٥٧,٧٤٢,٥٤٦	البنك الأهلي السعودي
٧٥,٩٩٧,٧٨٤	١٠١,٣٦٠,٥١٦	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
<u>٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧</u>	<u>٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥</u>	الإجمالي

فيما يلي رسوم التمويل المتعلقة بهذه التسهيلات:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦٢,١٥٩,٩٧٠	٤٧,٨٧٨,٥١٢	البنك العربي الوطني
١٣,٩٣٢,٠١١	١١,٠٣٤,٠٨٢	بنك الخليج الدولي
٦,٣١٧,١٢٢	٣,٨٣١,٨٤٣	مؤسسة التمويل الدولية
٩,٧٦٠,٦٤٦	٩,٤٩٧,٦٥٣	البنك الأهلي السعودي
٩٩٧,٧٨٥	١,٨٣٥,٣١١	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
<u>٩٣,١٦٧,٥٣٤</u>	<u>٧٤,٠٧٧,٤٠١</u>	الإجمالي

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٢. تسهيلات تمويل التورق (يتبع)

فيما يلي تفاصيل التسهيلات والأرصدة القائمة عليها:

التاريخ	الاستحقاق	مبلغ التسهيل	الرصيد القائم	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
مارس ٢٠٢٢ م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٧٣٩,٤١١	٢٧,٧٣٩,٤١١	--
يونيو ٢٠٢٢ م	البنك العربي الوطني	٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٩,٤٢٣,٠٧٣	٣٨٩,٤٢٣,٠٧٣	--
أكتوبر ٢٠٢٣ م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥١,٦٨٥,٣٠٨	١٥,٩٨٥,٦٩٦	٣٣٥,٦٩٩,٦١٢
أكتوبر ٢٠٢٣ م	البنك العربي الوطني	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٤,٨٦٥,٥٥٣	٤,٧٦٦,٦١٦	١٠٠,٠٩٨,٩٣٧
يوليو ٢٠٢٣ م	البنك العربي الوطني	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٣,٧٦٨,٧٨٩	١٢,٧٧٨,٨٢٢	٢٢٠,٩٨٩,٩٦٧
أغسطس ٢٠٢٥ م	البنك العربي الوطني	٢٠٦,٦٩٦,٩٦٩	١٥٨,٧٤٣,٢٧٣	٦,٦١٤,٣٠٤	١٥٢١٢٨٩٦٩
يونيو ٢٠٢٦ م	البنك العربي الوطني	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١١,٩١٩,٧٦٤	٨,٧١٠,٣٢٢	٢٠٣,٢٠٩,٤٤٢
يونيو ٢٠٢٦ م	البنك العربي الوطني	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩٤,٣٩٩,٩٨٠	١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٧٦٨٩٩٩٨٠
		٣,٢٥٦,٦٩٦,٩٦٩	١,٦٧٢,٥٤٥,١٥١	٤٨٣,٥١٨,٢٤٤	١,١٨٩,٠٢٦,٩٠٧
ديسمبر ٢٠٢٥ م	بنك الخليج الدولي	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٦,٧٥٤,٩٣٤	٢٩,١٩٩,٣٧٨	١٢٧,٥٥٥,٥٥٦
يوليو ٢٠٢٣ م	بنك الخليج الدولي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٢,٠٠٩,٤٣٤	٦,٠٠٩,٤٣٤	١٢٦,٠٠٠,٠٠٠
يونيو ٢٠٢٥ م	بنك الخليج الدولي	٤١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٢٣,١٤٤,٦٣٠	١٩,٣٦٦,٨٥٢	١٠٣,٧٧٧,٧٧٨
		٨٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٤١١,٩٠٨,٩٩٨	٥٤,٥٧٥,٦٦٤	٣٥٧,٣٣٣,٣٣٤
سبتمبر ٢٠٣٤ م	البنك الأهلي السعودي	٢٨٢,٠٧٤,٩٩٢	٢٥٠,٤١٢,٤٨٥	١٤,١٧٤,٦٧٩	٢٣٦,٢٣٧,٨٠٦
نوفمبر ٢٠٣٤ م	البنك الأهلي السعودي	٥٠,٦٠٢,٨٥٠	٤٥,٥٧٤,٥٧١	٢,٥٦٢,١٤٩	٤٣,٠١٢,٤٢٢
يناير ٢٠٣٥ م	البنك الأهلي السعودي	٦٧,٣٢٢,١٥٨	٦١,٧٥٥,٤٩٠	٣,٦٩٠,١٢٩	٥٨,٠٦٥,٣٦١
		٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٧,٧٤٢,٥٤٦	٢٠,٤٢٦,٩٥٧	٣٣٧,٣١٥,٥٨٩
		٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠١,٣٦٠,٥١٦	١٠١,٣٦٠,٥١٦	--
أغسطس ٢٠٢٢ م	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	١٨٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠٩,٥١٧,٣٠٤	٤٧,٠١٧,٣٠٤	٦٢,٥٠٠,٠٠٠
يونيو ٢٠٢٥ م	مؤسسة التمويل الدولية				
الإجمالي		٤,٩٥٩,١٩٦,٩٦٩	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٧٠٦,٨٩٨,٦٨٥	١,٩٤٦,١٧٥,٨٣٠

تم جدولة سداد تسهيلات تمويل التورق كما يلي:

السنة	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٦ م	٢٠٢٧ م - ٢٠٣٥ م
٢٠٢٠ م	--	٧٠٦,٨٩٨,٦٨٥	٨٦٠,٤٣٠,١٥٤	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	٣٧٣,٠١١,٠٢٧	٣٣١,٥٢٧,٤٢٢	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠
٢٠٢١ م	١,١٠٥,٢٢٦,٧٥٦	--	٨٦٠,٤٣٠,١٥٤	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	٣٧٣,٠١١,٠٢٧	٣٣١,٥٢٧,٤٢٢	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠
٢٠٢٢ م	٥١٤,٥٢٤,٧٣٧	٧٠٦,٨٩٨,٦٨٥	--	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	٣٧٣,٠١١,٠٢٧	٣٣١,٥٢٧,٤٢٢	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠
٢٠٢٣ م	٧٩٦,٩٠٠,٠٢٦	٨٦٠,٤٣٠,١٥٤	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	--	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	٣٣١,٥٢٧,٤٢٢	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠
٢٠٢٤ م	٦٠,٣٦١,١١١	٨٦٠,٤٣٠,١٥٤	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	--	٣٣١,٥٢٧,٤٢٢	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠
٢٠٢٥ م	٦٥,٥٥٥,٥٥٦	٨٦٠,٤٣٠,١٥٤	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	--	٣٣١,٥٢٧,٤٢٢
٢٠٢٦ م	٢٧٧,٣١٥,٥٩١	٨٦٠,٤٣٠,١٥٤	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	١٢٣,٨٩١,٦٣٧	--
٢٠٢٧ م - ٢٠٣٥ م	--	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠
	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. مكافأة نهاية الخدمة

تطبق الشركة خطة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها طبقاً لنظام العمل السعودي السائد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم إجراء التقييم الاكتواري بواسطة الشركة حيث قدرت التزام الخطة لتكون بمبلغ ٨,٥٩ مليون ريال سعودي.

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي والحركات في الالتزامات خلال السنة استناداً إلى قيمتها الحالية:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٩,٣٧٦,٩٠٦	٨,٣٧١,٨٠٠	التزامات المنافع المحددة في بداية السنة
١,٥٩٤,٦٠٩	١,٥٢٧,١٧١	تكلفة الخدمة الحالية
٢٩٢,٤٤١	١٨٠,٣٥٣	تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة
(٢,٠٣٠,٦٩٦)	(٨٠٨,٧٩٥)	منافع مدفوعة للأعضاء السابقين خلال السنة
(٨٦١,٤٦٠)	(٦٧٢,١١٦)	ربح اكتواري من التزام
٨,٣٧١,٨٠٠	٨,٥٩٨,٤١٣	التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

فيما يلي المبالغ المحملة على قائمة الدخل للسنة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٥٩٤,٦٠٩	١,٥٢٧,١٧١	تكلفة الخدمة الحالية
٢٩٢,٤٤١	١٨٠,٣٥٣	تكلفة الفائدة على التزامات المنافع المحددة
١,٨٨٧,٠٥٠	١,٧٠٧,٥٢٤	تكلفة مسجلة في قائمة الدخل
(٨٦١,٤٦٠)	(٦٧٢,١١٦)	أرباح اكتوارية من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر
١,٠٢٥,٥٩٠	١,٠٣٥,٤٠٨	إجمالي تكاليف المنافع المحددة خلال السنة

يتكون إعادة القياس المثبت في الدخل الشامل الآخر مما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٤١,٧٧١	(١٣٨,٣٨٩)	(أرباح) / خسائر من التغير في الافتراضات المالية
(٤٩٦,٢٤٠)	(٢٧,٢٩٣)	الأرباح بسبب التغير في الافتراضات الديموغرافية
(٥٠٦,٩٩١)	(٥٠٦,٤٣٤)	الربح من التغير في افتراضات الخبرة
(٨٦١,٤٦٠)	(٦٧٢,١١٦)	إعادة القياس الاكتواري للالتزامات المنافع المحددة

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية فيما يتعلق بخطة منافع الموظفين:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٧٠٪	٢,٣٠٪	معدل الخصم
٥٪	٢,٣٠٪	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب
٦٠	٦٠	عمر التقاعد العادي

خلال سنة ٢٠٢١ م، تمت زيادة معدل الخصم إلى ٢,٣٪ ليعكس عائدات السوق الحالية للسندات السيادية مع الأخذ في الاعتبار متوسط مدة التزامات المنافع المحددة لمدة ٧ سنوات. كما قامت الإدارة بتخفيض معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب إلى ٢,٣٪ استناداً إلى الاتجاهات الأخيرة المتوفرة حول 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 ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٣. مكافأة نهاية الخدمة (يتبع)

فيما يلي تواريخ استحقاق التزامات المنافع المحددة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٧,٣٨	٦,٩٢	المتوسط المرجح لفترة التزامات المنافع المحددة
		توزيع توقيت مدفوعات المنفعة
٩٢٩,٠٣٦	١,٠٠٠,٩٨٦	السنة ١
١,٤٧٢,٩٦٩	١,٥٦٩,٠٣٧	السنة ٢
٩٨١,٢٢٠	١,٠٢٤,٨٤٠	السنة ٣
٩٦٨,٧٦١	١,٠٨٨,٩٥٩	السنة ٤
١,٠٣٢,١٣٢	١,١٤٠,٦٤٦	السنة ٥
٥,٥١٥,٤٩٨	٥,٤٢٩,٧٣٤	السنة ٦-١٠

يبين الجدول أدناه تأثير تقييم التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م بمعدل الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب المتوقعة، في حين تبقى الافتراضات الأخرى ثابتة.

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
(٣٠٩,٥٧٧)	٢٩٨,٠٦٧	معدل الخصم + ٠,٥٪
٣٠٩,٥٧٧	(٢٩٨,٠٦٧)	معدل الخصم - ٠,٥٪
٢٥١,٨٥٩	٢٩٧,٩٨١	معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب + ٠,٥٪
(٢٥١,٨٥٩)	(٢٩٧,٩٨١)	معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب - ٠,٥٪

٢٤. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها (٢٠٢١ م: ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها).

فيما يلي ملكية رأس مال الشركة:

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

٢٥. 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 كنوزنات أرباح.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٦. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
٤٩,٤٧٣,٨٥٩	٤٩,١٢٢,١٢٣		رواتب موظفين ومنافع أخرى
١٥,١٩٣,٧٠٧	٢٤,٠٣٣,٢٠٤		مصروفات تأمين
٤,٦٢٠,٢٢٩	٤,١٦١,١٢٢		أتعاب استشارات
٥,٢٠١,٤٣٧	٤,٧٢٦,١٦٧	١٤ و ١٥ و ١٦	استهلاك وإطفاء
٢,٨٥٤,٦٠٣	٤,٦٦١,٨٥٣		رسوم دعم برامج
٢,٥٠١,١٩٦	٢,٦٩١,٠٢٥		عمولة تحصيل
٢,١٣٤,١٤٥	٣,٨٣٤,٣٠٧		مصروفات ضريبة القيمة المضافة
٩٢٠,٣٠٠	٩٤٢,٧٣٩		مصروفات اتصالات
٤٧٠,٧٤٣	٤٤٦,٩٨٢		رسوم بنكية
٢٤٧,٦٦٧	٤٢٨,٩٤٧		مصروفات توظيف
٦١٦,١٦١	٤٠٨,٤١٥		إصلاح وصيانة
٣٧٢,٥٤٨	٢٩٩,٨٦٨		مصروفات سفر
١٦٣,٦٣١	١٨٦,٧٠٥		قرطاسية ومطبوعات
١١,٢٨٧	٦٦,١٩٠		ضريبة استقطاع
٤,٨٥٦,٦٨٣	٦٢,١٦٣	١٣	خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى
١,٧١٨,٤٨٨	--		مخصص مطالبة قانونية
٢,٣٣٠,٨٣٩	١,٩٧٨,٣٢٠		أخرى
٩٣,٦٨٧,٥٢٣	٩٨,٠٥٠,١٣٠		

تشتمل المصروفات الأخرى على مخصص مطالبات قانونية ومصروفات اشتراكات ومصروفات مختلفة.

٢٧. مصروفات بيع وتسويق

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٦٣٤,٦٣٧	٤,٣٨٦,٥١٤	عمولة مبيعات وتحويل ملكية
٣,٩٧٥,٩٢٦	٣,٨٤٧,٩٦٧	مصروفات إنشاء عقود
٢,٦٦٨,٣٦٠	٣,٥٥٨,٨٨١	أتعاب تقييم
١,٢٥٠,٣٨٤	٢٧٣,٠٣٩	مصروفات تسويق
٨٨١,٠٤١	٨٦٩,٢٣٢	أخرى
١١,٤١٠,٣٤٨	١٢,٩٣٥,٦٣٣	

٢٨. 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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 وتمويل المراجعة.

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 السمات الاقتصادية مما يؤدي إلى تأثير مقدرة هؤلاء العملاء على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بشكل متشابه بفعل التغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير تركيزات مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال أو موقع جغرافي معين.

تسعى الشركة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال تنويع محفظة الإقراض لتفادي التركيز في المخاطر الخاصة بأفراد أو مجموعة من العملاء في أماكن أو أنشطة معينة. تقوم الإدارة بمراقبة القيمة السوقية للضمانات التي تحصل عليها وذلك خلال مراجعتها 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).

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

١. تحليل جودة الائتمان (يتبع)

تقوم الشركة بتصنيف صافي استثماراتها في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة إلى المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ كما هو مبين أدناه:

المرحلة ١: عند إثبات الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة لأول مرة تسجل الشركة مخصصاً على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً. تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة في المرحلة ١ أيضاً الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة من المرحلة ٢.

المرحلة ٢: عندما تُظهر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. تشمل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة في المرحلة ٢ أيضاً الاستثمارات التي تحسنت فيها مخاطر الائتمان والتي تم فيها إعادة تصنيف الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة من المرحلة ٣.

المرحلة ٣: تم اعتبار الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة منخفضة القيمة الائتمانية. تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

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 إجمالي الناتج المحلي بناءً على تكافؤ القوة الشرائية وإجمالي الدين الحكومي العام وإجمالي النفقات الحكومية العامة بصرف النظر عن العلاقة بين المتغيرات المتعددة التي تم اختبارها واستخدامها في تطوير 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 تأثيرها 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 ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٣. تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل جوهري (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) واحتمالية التعثر في السداد على مدى العمر (المرحلة ٢).

٤. تعريف التعثر في السداد

- تعتبر الشركة أن الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي أو الموجودات المالية متعثر السداد عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للشركة، أو
 - عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

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

- 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.

٥. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بإدراج 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 بقيامها 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 للآزمات الأكثر حدة للحساب بدقة مدى تحديد لهذه السيناريوهات التمثيلية.

قامت الشركة بتحديد وتوثيق الموجهات الرئيسية لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية لمحففظتها، واستخدام تحليل البيانات للفترة 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 ٢٠٢١ م:

- 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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(٥) إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (يتبع)

وقد تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م النطاقات التالية لمتغيرات الاقتصاد الكلي الرئيسية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	متغيرات الاقتصاد الكلي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	إجمالي الدين الحكومي العام (٪ من إجمالي الناتج المحلي)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي النفقات الحكومية العامة (٪ من إجمالي الناتج المحلي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	متغيرات الاقتصاد الكلي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	إجمالي الدين الحكومي العام (٪ من إجمالي الناتج المحلي)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي النفقات الحكومية العامة (٪ من إجمالي الناتج المحلي)

إن العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات الخسارة والتعثر في السداد لمحافظ مختلفة من الموجودات المالية وصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي تم إعدادها استناداً إلى تحليل المعلومات التاريخية على مدى ١٠ سنوات سابقة. 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:

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢١ م	متغيرات الاقتصاد الكلي		
٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	
١,١٨٪	١,١٩٪	١,٢٠٪	إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي
٣٢,٢٢٪	٣١,٠٦٪	٣١,٦٨	إجمالي الدين الحكومي العام (٪ من إجمالي الناتج المحلي)
٣٠,٢٩٪	٣٠,٨٦٪	٣١,٤١	إجمالي النفقات الحكومية العامة (٪ من إجمالي الناتج المحلي)

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 جوهريّة 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.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(٥) إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (يتبع)

يوضح الجدول أدناه مدى تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة بالعوامل الرئيسية المستخدمة في تحديدها كما في نهاية السنة:

الافتراضات المتأثرة	التأثير على الخسائر الائتمانية المتوقعة في سنة ٢٠٢١ م - زيادة / (نقص)
عوامل الاقتصاد الكلي:	
نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي بنسبة ١٠٪	٣,٠٤٩,١٤٤
زيادة في إجمالي الدين الحكومي العام بنسبة ١٠٪	٣٧٠,٢٥٧
نقص في إجمالي النفقات الحكومية العامة بنسبة ١٠٪	١٤,٤٧٢
السيناريو المرجح:	
ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش	٤٣١,٠٩٥
ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن	(١٦,١٩٦)

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

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 وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. نظرًا لوجود حالات تعثر فترات سابقة متفرقة، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسارة بافتراض التعثر في السداد لتراكم نوعية بناءً على تقدير الشركة للتوصل إلى ما نسبته ٢٥٪ كتحفيض نهائي من قيمة الضمان وتكلفة التصفية.

تمثل التعرضات 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. تمثل التعرضات عند التعثر في السداد للموجودات المالية أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي القيمة الدفترية لها.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

٦. قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

وكما هو مبين أعلاه، ورهناً باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والموجودات 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 اعتبرت 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.

خلال السنة، نفذت الشركة عملية التحقق من نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي نتج عنها إجراء التحديثات التالية على النموذج:

المعيار	التحديث
نموذج احتمالية التعثر في السداد	تم تحديث التقسيم لشمول التركيبة السكانية والخصائص المميزة لمخاطر العميل.
نموذج الاقتصاد الكلي	تم تنفيذ تحليل الانحدار الخطي المتعدد باستخدام أحدث البيانات المتاحة.
نموذج الخسارة بافتراض التعثر في السداد	تم تحديث معدل الانتظام في السداد ومعدل الاسترداد وشمول حد أدنى للخسارة في النموذج بنسبة ٥٪ بالإضافة إلى ذلك، زادت الخسارة بافتراض التعثر في السداد للعملاء المتوفين من ٧٥٪ إلى ١٠٠٪.

ج- مخصص الخسارة

يعرض الجدول أدناه مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للقيمة الدفترية الإجمالية للاستثمار في عقود التأجير التمويلي وتمويل المراجعة ومطالبات تأمين مستحقة وحسابات مخصص الخسارة المتعلقة به.

الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي

إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	كما في ٢٠٢١ م	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧	الإجمالي
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	٤٧٨,٦٧١,٤١٧	(٢٩٢,٠٤٣,٦٤٨)	(١٨٦,٦٢٧,٧٦٩)	--	
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	(٢١٠,١٢٧,٦٦١)	٢٣١,٢٧٦,٢٢١	(٢١,١٤٨,٥٦٠)	--	
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	(١٢٧,٠٠٠,٦١٧)	(٢٢,٣٣٠,٣٣٢)	١٤٩,٣٣٠,٩٤٩	--	
ذمم مديني عقود الإجارة التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة	(٢١٣,٧٦٠,٥٠٥)	(٣,٨٩٨,٠١١)	--	(٢١٧,٦٥٨,٥١٦)	
صافي التغير للسنة	٧٣,٧١٩,٨٩٦	٢,٦٧٧,٣٩٤	(٦٣,٠٠١,٢١٩)	١٣,٣٩٦,٠٧١	
الرصيد الختامي	٣,٦٢٤,٩٢٦,٣٤٢	٢٩٧,٩١٣,٠٩٠	١٥٤,٤٦٦,٩٠٠	٤,٠٧٧,٣٠٦,٣٣٢	

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ج- مخصص الخسارة (يتبع)

الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي (يتبع)

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

إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠ م		الإجمالي
				غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
				القيمة	القيمة	
		٣,٦٨٠,٨١٩,٤٦٢	٤٣٨,٠٠٦,٩٢٧	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	١٩٧,٨١٥,٩٤٥	٤,٣١٦,٦٤٢,٣٣٤
		١١٦,٦٩٢,١٨٥	(١١٢,٧١٩,٤٢٠)	(٣,٩٧٢,٧٦٥)	--	--
		(١٧٤,٢٦٣,٠١٢)	١٨١,٧٩٥,٠٧٤	(٧,٥٣٢,٠٦٢)	--	--
		(١٥,٧٨٦,٥١٢)	(٩٥,١٣٨,٠٦٤)	١١٠,٩٢٤,٥٧٦	--	--
		١٥,٩٦١,٦٨٩	(٢٩,٧١٣,٠٥١)	(٢١,٣٢٢,١٩٥)	(٣٥,٠٧٣,٥٥٧)	
		٣,٦٢٣,٤٢٣,٨١٢	٣٨٢,٢٣١,٤٦٦	٢٧٥,٩١٣,٤٩٩	٤,٢٨١,٥٦٨,٧٧٧	

مخصص الخسارة	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠ م		الإجمالي
				غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
				القيمة	القيمة	
		٩٨٩,٧٥٥	٢٨,١١٧,٤٦٠	٤٩,١١٩,١٠٧	٧٨,٢٢٦,٣٢٢	
		٩٢,٢٧٥	(٨٧,٧٨١)	(٤,٤٩٤)	--	--
		(١٠٣,٨٨٨)	٤٣٧,٨٣٧	(٣٣٣,٩٤٩)	--	--
		(١١,٠٢٥)	(٤,٦٩٠,٠٥٦)	٤,٧٠١,٠٨١	--	--
		١,١٨٧,٨٢١	(١٠,٧٦٩,٢٤٣)	١٣,٧٨٥,٣٦٩	٤,٢٠٣,٩٤٧	
		٢,١٥٤,٩٣٨	١٣,٠٠٨,٢١٧	٦٧,٢٦٧,١١٤	٨٢,٤٣٠,٢٦٩	

تمويل المراجعة

إجمالي تمويل المراجعة	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢١ م		الإجمالي
				غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
				القيمة	القيمة	
		٧٤,٨٥٧,١٢٨	--	--	--	٧٤,٨٥٧,١٢٨
		--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--
		٧٤,٨٥٧,١٢٨	--	--	--	٧٤,٨٥٧,١٢٨

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٩. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ج- مخصص الخسارة (يتبع)

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢١ م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	--	--	--	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	--	--	--	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	--	--	--	--
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	--	--	--	--
صافي المحمل للسنة	٧٠,٩٩١	--	--	٧٠,٩٩١
الرصيد الختامي	٧٠,٩٩١	--	--	٧٠,٩٩١

مطالبات تأمين مستحقة

إجمالي مطالبات تأمين مستحقة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢١ م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	٢٩,٣٢٧,٦٢٣	--	٢٠,٥٢٦,٣٩٤	٤٩,٨٥٤,٠١٧
صافي التغير للسنة	(٦,٦١١,٨٨٣)	--	٤,٣٨٤,٤٨٧	(٢,٢٢٧,٣٩٦)
الرصيد الختامي	٢٢,٧١٥,٧٤٠	--	٢٤,٩١٠,٨٨١	٤٧,٦٢٦,٦٢١

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢١ م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
الرصيد الافتتاحي في ١ يناير	--	--	١٥,٣٩٤,٧٩٥	١٥,٣٩٤,٧٩٥
صافي المحمل للسنة	--	--	٩,٥١٦,٠٨٦	٩,٥١٦,٠٨٦
الرصيد الختامي	--	--	٢٤,٩١٠,٨٨١	٢٤,٩١٠,٨٨١

إجمالي مطالبات تأمين مستحقة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠ م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
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

مخصص الخسارة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر كما في ٢٠٢٠ م		الإجمالي
		غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

د. الضمانات

تحتفظ الشركة في سياق أنشطة الإقراض العادية بضمانات للحد من مخاطر الائتمان في الاستثمارات في محفظة عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب ضمانات مالية وعقارات. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية والاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي 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.

فيما يلي مبلغ الضمانات المحتفظ بها كضمان للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	القروض مقابل قيمة الضمان (٠٠٠ ريال سعودي)
١٨,٨٤٠	١٤,٨٣٠	أقل من ٥٠٪
٧١,٤٤١	٥٨,١٧٤	٥١-٧٠٪
١٢١,٢٩٩	١٠٩,٩٥٧	أكثر من ٧٠٪
٢١١,٥٨٠	١٨٢,٩٦١	الإجمالي

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 التعاقدية لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. جميع المطلوبات تستحق تعاقدياً على أساس حالي. يعرض الجدول أدناه تحليلاً للمبلغ غير المخصص للموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والمطلوبات وفقاً لتواريخ استحقاقها التعاقدية.

٢٠٢١ م	بدون تاريخ استحقاق تعاقدية	خلال ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	٥-١ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
الموجودات						
نقد وأرصدة لدى البنوك	٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	--	--	--	--	٢١٤,٤٦٧,٦٤٧
استثمارات في عقود الإيجار التمويلي (إجمالي)	--	١٣٨,٢٢٣,٣٨٩	٤١١,٢١٩,٤٠٨	٢,٠١٦,٠٢٢,٤٧٢	٣,٦٣٥,٠٤٩,٦٧٠	٦,٢٠٠,٥١٤,٩٣٩
تمويل مرابحة	--	١,٧٥٦,٠٨٤	٥,٢٦٨,٢٥٣	٢٨,٠٩٧,٣٤٧	٨٠,٧٢٢,٩١٢	١١٥,٨٤٤,٥٩٦
ذمم مدينة أخرى، بالصافي	٥,٣٨٧,٣٦٥	٣,٦٦٨,٠٨٥	٢٢,٧١٥,٧٤٠	٥,١٠٨,٤٤٩	--	٣٦,٨٧٩,٦٣٩
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	--	١١,٧١٦,٥٠٠	--	--	--	١١,٧١٦,٥٠٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	--	٧٣٩,٧٣٣	--	--	--	٧٣٩,٧٣٣
إجمالي الموجودات	٢١٩,٨٥٥,٠١٢	١٥٦,١٠٣,٧٩١	٤٣٩,٢٠٣,٤٠١	٢,٠٤٩,٢٢٨,٢٦٨	٣,٧١٥,٧٧٢,٥٨٢	٦,٥٨٠,١٦٣,٠٥٤
٢٠٢١ م	بدون تاريخ استحقاق تعاقدية	خلال ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	٥-١ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات						
تسهيلات تمويل تورق	--	١٣٠,٠٢٩,٣٩٦	٥٧٦,٨٦٩,٢٨٩	١,٦٨٨,٨٦٠,٢٤٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢,٦٥٣,٠٧٤,٥١٥
ذمم دائنة	٥,٣٨٧,٣٦٥	٢,٠٣٠,٠٣٦	--	--	--	٧,٤١٧,٤٠١
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء	--	٧,٩٦٩,١٨٦	--	--	--	٧,٩٦٩,١٨٦
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	١١,٣١٩,٧٣١	--	--	--	١١,٣١٩,٧٣١
إجمالي المطلوبات	٥,٣٨٧,٣٦٥	١٥١,٣٤٨,٣٤٩	٥٧٦,٨٦٩,٢٨٩	١,٦٨٨,٨٦٠,٢٤٠	٢٥٧,٣١٥,٥٩٠	٢,٦٧٩,٧٨٠,٨٣٣
الصافي	٢١٤,٤٦٧,٦٤٧	٤,٧٥٥,٤٤٢	(١٣٧,٦٦٥,٨٨٨)	٣٦٠,٣٦٨,٠٢٨	٣,٤٥٨,٤٥٦,٩٩٢	٣,٩٠٠,٣٨٢,٢٢١

٢٠٢٠ م	بدون تاريخ استحقاق تعاقدية	خلال ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	٥-١ 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
تمويل مرابحة	٥,٣٨٧,٣٦٥	١٠,١٠٧,٨١٨	٣٤,٤٥٩,٢٢٢	٥,٦٥٠,٠٠٠	--	٥٥,٦٠٤,٤٠٥
ذمم مدينة أخرى، بالصافي	--	٦,٧٧٣,٩٩١	--	--	--	٦,٧٧٣,٩٩١
دفعات مقدمة إلى مالكي العقارات	--	٦٣٣,٣٧٧	--	--	--	٦٣٣,٣٧٧
مستحق من أطراف ذات علاقة	--	--	--	--	--	--
إجمالي الموجودات	١٤٧,٧١٥,٣٤٧	١٥٥,٩٤٩,٩١١	٤٨٨,٠٥١,٢١١	٢,٠٤٢,٧٧٧,٤٣٦	٤,٠٣٧,٧٨٦,٦٠٨	٦,٨٧٢,٢٨٠,٥١٣

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٨. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

٢٠٢٠ م	بدون تاريخ استحقاق تعاقدية	خلال ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
المطلوبات						
تسهيلات تمويل تورق	--	٧٣٢,٠٢٢,٤٠٩	٣٧٣,٢٠٤,٣٤٧	١,٤٣٧,٣٤١,٤٣٠	٢٧٧,٣١٥,٥٩١	٢,٨١٩,٨٨٣,٧٧٧
ذمم دائنة	٥,٣٨٧,٣٦٥	٢,٧١٩,٠١٣	--	--	--	٨,١٠٦,٣٧٨
دفعات مقدمة مستلمة من عملاء	--	٤,٣٩٦,٨٧٤	--	--	--	٤,٣٩٦,٨٧٤
مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	--	٨,٥٥٠,٧٩٣	--	--	--	٨,٥٥٠,٧٩٣
إجمالي المطلوبات	٥,٣٨٧,٣٦٥	٧٤٧,٦٨٩,٠٨٩	٣٧٣,٢٠٤,٣٤٧	١,٤٣٧,٣٤١,٤٣٠	٢٧٧,٣١٥,٥٩١	٢,٨٤٠,٩٣٧,٨٢٢
الخصم	١٤٢,٣٢٧,٩٨٢	(٥٩١,٧٣٩,١٧٨)	١١٤,٨٤٦,٨٦٤	٦٠٥,٤٣٦,٠٠٦	٣,٧٦٠,٤٧١,٠١١	٤,٠٣١,٣٤٢,٦٩١
الصافي						

مخاطر السوق

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

بصور الجدول التالي الحساسية تجاه التغير المحتمل المعقول في معدلات العملات الخاصة، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة على قائمة الدخل أو حقوق الملكية للشركة.

تحليل الحساسية

الزيادة/النقص في نقاط الأساس	حساسية إيرادات التمويل	١٢ شهراً أو أقل	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
١٠+	٤,١٥٢,١٦٣	٣٣٧,٧٩٠	٣,٨١٤,٣٧٤	٤,١٥٢,١٦٣
١٠-	(٤,١٥٢,١٦٣)	(٣٣٧,٧٩٠)	(٣,٨١٤,٣٧٤)	(٤,١٥٢,١٦٣)

استثمار في عقد تأجير تمويلي

تحليل الحساسية

الزيادة/النقص في نقاط الأساس	حساسية رسوم التمويل	١٢ شهراً أو أقل	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
١٠+	٧,٨٠٤,٧٨٢	١,٩٨٣,٤٠٥	٥,٨٢١,٣٧٧	٧,٨٠٤,٧٨٢
١٠-	(٧,٨٠٤,٧٨٢)	(١,٩٨٣,٤٠٥)	(٥,٨٢١,٣٧٧)	(٧,٨٠٤,٧٨٢)

تسهيلات تمويل تورق

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 بعملة بخلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي.

٢٩. 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 تفضيلاً متاحة للشركة. تتكون الأدوات المالية من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والاستثمار في حقوق الملكية.

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٢٩. 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؛ و

المستوى ٣: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً 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 وتمويل المراجعة. يتم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي باستخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سايبور المعدل ائتمانياً والتدفقات النقدية التعاقدية للأداة. 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.

إن القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وتمويل المراجعة والاستثمار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي تمويل مراجعة استثمار إجمالي
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٤,٠١٣,٣٠٣,٠٩٤			٤,٢٦١,٠٣٩,١٦٩	٤,٢٦١,٠٣٩,١٦٩	
٧٤,٧٨٦,١٣٧			٧٧,٤٤١,٤٩٦	٧٧,٤٤١,٤٩٦	
٨٩٢,٨٥٠	--	--	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠	
	--	--	٤,٣٣٩,٣٧٣,٥١٥	٤,٣٣٩,٣٧٣,٥١٥	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي استثمار إجمالي
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٤,١٩٩,١٣٨,٥٠٨	--	--	٤,٤٥٨,٢٩٨,٠٤٩	٤,٤٥٨,٢٩٨,٠٤٩	
٨٩٢,٨٥٠	--	--	٨٩٢,٨٥٠	٨٩٢,٨٥٠	
	--	--	٤,٤٥٩,١٩٠,٨٩٩	٤,٤٥٩,١٩٠,٨٩٩	

٣٠. إدارة رأس المال

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

٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
إجمالي نسبة رأس المال %	إجمالي نسبة رأس المال %
٢٢,٥٣	٢٢,٥٣
نسبة رأس المال	

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

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

الشركة السعودية لتمويل المساكن
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(المبالغ بالريال السعودي)

٣١. الارتباطات والالتزامات المحتملة

تواجه الشركة خلال ممارستها نشاطها الاعتيادي بعض الدعاوى القضائية والمطالبات الأخرى المتعلقة بطبيعة هذا النشاط، إلا أنه لا يحتمل أن ينتج من الدعاوى القائمة أي مطالبات كما في تاريخ القوائم المالية.

٣٢. الأحداث اللاحقة

ليس هناك أي أحداث هامة وقعت بعد تاريخ التقرير تتطلب تعديلاً أو إفصاحاً في القوائم المالية.

٣٣. أرقام المقارنة

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الأرصدة ضمن قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل. تمت إعادة تصنيف بعض الأرصدة لتتوافق مع عرض السنة الحالية ولم يكن التأثير على العرض العام للقوائم المالية جوهرياً.

يعرض الجدول أدناه الأثر على كل عنوان للقوائم المالية للشركة المتأثر بإعادة التصنيف:

قائمة المركز المالي

عنوان القوائم المالية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (قبل إعادة التصنيف)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (بعد إعادة التصنيف)
مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٦٧,٧٧١,٢٩١	(٥٥,٦٠٤,٤٠٥)
ذمم مدينة أخرى، بالصافي	--	٥٥,٦٠٤,٤٠٥

قائمة الدخل الشامل

عنوان القوائم المالية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (قبل إعادة التصنيف)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (بعد إعادة التصنيف)
أتعاب خدمات، صافي	٧,٢٩٨,٣١٦	٧,٣٧٠,٣٩٢
إيرادات بيع الموجودات	--	٣٦٨,٣٩٨
إيرادات أخرى	٦٥٥,٤٧٤	(٤٤٠,٤٧٤)

٣٤. اعتماد مجلس الإدارة

تم اعتماد هذه القوائم المالية بواسطة مجلس الإدارة في ٣٠ رجب ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠٢٢ م).