

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صفحة	جدول المحتويات
٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٩	قائمة التدفقات النقدية
٥٧ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

### تقرير حول مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لشركة سهل للتمويل (سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن) ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وأداءها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات مراجعي الحسابات حول مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لميثاق آداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (والتي تشمل معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### الأمر الرئيسي للمراجعة

إن الأمر الرئيسي للمراجعة هي تلك الأمور التي كان لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
لقد حصلنا على فهم لإجراءات سير العمل ذات الصلة، وسياسة انخفاض القيمة وخسائر الائتمان، وعملية التقدير لتحديد مخصصات انخفاض القيمة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ودمم المرابحة المدينة المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة وقمنا بتقييم الضوابط ذات الصلة ضمن هذه العمليات لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب.	مخصص خسارة الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ تعرض الشركة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي ودمم المرابحة المدينة ٤,٣٣٧ مليار ريال سعودي والذي يمثل ٩٦٪ من إجمالي الموجودات. بلغ مخصص خسارة الائتمان المتوقعة ٢٤ مليون ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

## الأمر الرئيسي للمراجعة - تنمة

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

## تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

## الأمور الرئيسية للمراجعة - تنمة

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

## المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في تقرير مجلس الإدارة السنوي لسنة ٢٠٢٤ والتقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠٢٤، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في تقرير مجلس الإدارة السنوي لسنة ٢٠٢٤ والتقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠٢٤. من المتوقع تزويدنا بتقرير مجلس الإدارة السنوي النهائي لسنة ٢٠٢٤ والتقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠٢٤ بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، عند توفرها، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَّفَةً بشكل جوهري.

وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى عند قرائتنا للمعلومات الأخرى، عندما يتم توفيرها لنا، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة للمكلفين بالحوكمة.

## مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

## تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

## مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية - تنمة

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

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

## مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجعي الحسابات الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس 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. كما قمنا بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود التحريفات الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لكي تكون أساساً لإبداء رأينا. يعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهرى ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهرى، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند 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 في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل - تنمة

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة للشركة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

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

ديلويت آند توش وشركاهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون



مازن بن علي العمري  
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨٠

٢ رمضان ١٤٤٦ هـ  
٢ مارس ٢٠٢٥

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
٨٠,٢٧٢	٦٩,١٨٩	٥	النقد وما في حكمه
٥٠٤	٢٨٧	٦	مطلوب من جهة ذات علاقة
٩,٤٤٧	١١,٩٢١	٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٥,٦٣٩	٨,٤٨١	٨	ذمم مدينة أخرى، صافي
١٢,١٠٥	٩,٨١٦	١٢	أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
٣,٦٠٥,٥٧١	٣,٥٠١,٤٧٩	١٠	استثمارات في عقود إيجار تمويلي، صافي
٥٧٧,٥٩٠	٨٣٥,٧٨٠	١١	ذمم مرابحة مدينة، صافي
٢٦,٩٤٧		١٤ و ٦	القيمة العادلة الموجبة لأدوات المشتقات المالية
٨٩٣	٨٩٣	٩	استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣٤,٢٦٤	٦٣,٢٧١	١٣	عقارات أخرى، صافي
٢,٨٦٠	٥,٩٨٠		موجودات حق الاستخدام، بالصافي
٣,٨٩١	٣,١٢٥		ممتلكات ومعدات، صافي
١,٦١٩	١,٦٤٠		موجودات غير ملموسة، بالصافي
١,٧٥٧	١,٦٠٥	١٩	الضريبة المؤجلة
٤,٣٨٣,٣٥٩	٤,٥١٣,٤٦٧		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>مطلوبات</b>
١٤,٥٢٣	٧,٦٢٨	١٦	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
١٥,٠٢٨	١٧,٤٠٨	١٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١١,١٨٣	٢٠,٥٤٤		إيجارات مدفوعة مقدماً
٢,٦٨٤	٥,٦٦٩		التزام عقد إيجار
٥٢٦	٦,١٦٨	١٨	مخصص زكاة وضريبة دخل
٢,٦٦٧,٠٨٥	٢,٧٥٦,٥٤٦	٢٠	تسهيلات تمويل تورق
١١,٦٧٧	١١,٨٦٦	٢١	التزام منافع نهاية الخدمة
٢,٧٢٢,٧٠٦	٢,٨٢٥,٨٢٩		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>حقوق المساهمين</b>
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	رأس المال
١٢٦,٣٠١	١٢٨,٩٥٤	٢٣	احتياطي نظامي
١,٧٣٣	٢,١٩٠		احتياطيات أخرى
٥٣٢,٦١٩	٥٥٦,٤٩٤		أرباح مبقاة
١,٦٦٠,٦٥٣	١,٦٨٧,٦٣٨		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
٤,٣٨٣,٣٥٩	٤,٥١٣,٤٦٧		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

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

 المدير المالي  
 الرئيس التنفيذي  
 رئيس مجلس الإدارة



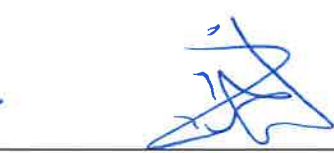


شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
٢٩٧,٩١٥	٣٥٠,٤٧٤	٢٥ إيرادات تمويل
٤,٣٦٤	٣,٤٨٤	١٥ أتعاب خدمات، صافي
٤٩٢	٢,٣٧٣	إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم
(٢,٢٧٠)	(٢,٢٣٢)	١٢ مصاريف إنشاء عقود
٣٠٠,٥٠١	٣٥٤,٠٩٩	مجموع الإيرادات
(٤,١٨٥)	(٩٤٧)	١٤ خسارة القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة
٦,٩١٧	٤,٠٨٩	إيرادات أخرى
٣٠٣,٢٣٣	٣٥٧,٢٤١	مجموع الإيرادات التشغيلية
(٢١,٥٤٣)	(٢٣,٣٥٠)	٢٦ تكاليف مباشرة
(١٨٧,٨٤٩)	(٢٠٩,٢٠٤)	٢٠ مصاريف تمويل
(٩٢,٢٧٤)	(٩٢,٥٢٥)	٢٧ مصاريف عمومية وإدارية
٣,٦٦٤	٥,٣٨٥	٣٠ مخصصات انخفاض القيمة ومشطوبات
(٢,٣٤١)	(٣,٦٤٨)	٢٨ مصاريف بيع وتسويق
(٣٠٠,٣٤٣)	(٣٢٣,٣٤٢)	مجموع المصاريف التشغيلية
٢,٨٩٠	٣٣,٨٩٩	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(٢,٧١٧)	(٦,٨٢٥)	١٨ زكاة وضريبة دخل
-	(٣٩٤)	١٨ ضريبة الدخل للفترة السابقة
٢,٣١٤	-	١٨ استرداد ضريبة الدخل للفترة السابقة
(١٦١)	(١٥٢)	١٩ الضريبة المؤجلة
٢,٣٢٦	٢٦,٥٢٨	صافي الربح للسنة
		الدخل الشامل الآخر
		البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة
(٣٩١)	٤٥٧	٢١ أرباح / (خسائر) اكتوارية من منافع نهاية الخدمة
١,٩٣٥	٢٦,٩٨٥	مجموع الدخل الشامل للسنة
٠,٠٢	٠,٢٧	٢٩ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

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

 المدير المالي  
 الرئيس التنفيذي  
 رئيس مجلس الإدارة

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤


مجموع حقوق الملكية	أرباح مبقاة	احتياطيات أخرى	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
١,٦٦٠,٦٥٣	٥٣٢,٦١٩	١,٧٣٣	١٢٦,٣٠١	١,٠٠٠,٠٠٠	
٢٦,٥٢٨	٢٦,٥٢٨	-	-	-	
٤٥٧	-	٤٥٧	-	-	٢١
٢٦,٩٨٥	٢٦,٥٢٨	٤٥٧	-	-	
-	(٢,٦٥٣)	-	٢,٦٥٣	-	٢٣
١,٦٨٧,٦٣٨	٥٥٦,٤٩٤	٢,١٩٠	١٢٨,٩٥٤	١,٠٠٠,٠٠٠	

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مجموع حقوق الملكية	أرباح مبقاة	احتياطيات أخرى	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
١,٧٠٨,٧١٨	٥٨٠,٥٢٦	٢,١٢٤	١٢٦,٠٦٨	١,٠٠٠,٠٠٠	
٢,٣٢٦	٢,٣٢٦	-	-	-	
(٣٩١)	-	(٣٩١)	-	-	٢١
١,٩٣٥	٢,٣٢٦	(٣٩١)	-	-	
-	(٢٣٣)	-	٢٣٣	-	٢٣
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	-	-	-	٢٤
١,٦٦٠,٦٥٣	٥٢٢,٦١٩	١,٧٣٣	١٢٦,٣٠١	١,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣  
صافي الربح للسنة  
خسائر اكتوارية من منافع نهاية الخدمة  
مجموع الدخل الشامل للسنة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
توزيعات أرباح مدفوعة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

  
رئيس مجلس الإدارة

  
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

**قائمة التدفقات النقدية**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

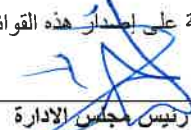
(كافة المبالغ مدرجة بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
٢,٨٩٠	٣٣,٨٩٩	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٤,٤٥٥	٤,٤٤٤	استهلاك وإطفاء
٢,٢٧٠	٢,٢٣٢	إطفاء أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
٤,١٨٥	٩٤٧	خسارة القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة
(٣,٦٦٤)	(٥,٣٨٥)	عكس مخصصات انخفاض القيمة ومشطوبات، بالصافي
٢,١٤٥	٢,٢٠٣	مخصص منافع نهاية الخدمة
٢٩٦	١٣٤	إطفاء التزام عقد إيجار
١٨٧,٨٤٩	٢٠٩,٢٠٤	مصاريف تمويل
٢٠٠,٤٢٦	٢٤٧,٦٧٨	
		<b>صافي (الزيادة/النقص) في الموجودات التشغيلية</b>
٨٩	٢١٧	مطلوب من جهة ذات علاقة
(٢,٩٣٩)	(٢,١٦٣)	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٣٤٩	١٨,٤٩٦	ذمم مدينة أخرى
٢٠٠,٦٣٢	٨٢,٢٧٩	الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
(٢٧١,٥٣٣)	(٢٦١,٨١٧)	ذمم مرابحة مدينة
-	٢٦,٠٠٠	الأدوات المالية المشتقة
٤٢,٢٠٠	-	أرصدة بنكية مقيدة
		<b>صافي الزيادة/النقص في المطلوبات التشغيلية</b>
٢,٤١٣	(٦,٨٩٨)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(٣,٩٦٣)	٢,٤٣٧	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٦٤٨	٩,٣٦١	إيجارات مدفوعة مقدماً
١٧١,٣٢٢	١١٥,٥٩٠	
		<b>صافي النقد من العمليات</b>
(١٣,٩٩٤)	(١,٨٨٨)	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
٧,٨٨٤	-	استرداد ضريبة الدخل للفترة السابقة
(٥٩٠)	(١,٥٥٧)	منافع نهاية الخدمة مدفوعة
١٦٣,٦٢٢	١١٢,١٤٥	
		<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(١,٦٢٨)	(٣٦٧)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٢٦	استبعاد ممتلكات ومعدات
(٤١٩)	(٨٠٤)	شراء موجودات غير ملموسة
(٢,٠٤٧)	(١,١٤٥)	
		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٤٥٥,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	إضافات إلى تسهيلات تمويل تورق
(٣٤٤,٥٧٠)	(٢٥٦,٦٧٤)	تسديد تسهيلات تمويل تورق
(١٨٢,٤٦٢)	(٢١٢,٥٩١)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٢,٨٢٢)	(٢,٦٨٤)	المدفوع من الجزء الأساسي للالتزام عقد الإيجار
(٢٩٦)	(١٣٤)	المدفوع من جزء الفائدة للالتزام عقد الإيجار
(٥٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(١٢٥,١٥٠)	(١٢٢,٠٨٣)	
		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٣٧,٤٢٥	(١١,٠٨٣)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٤٢,٨٤٧	٨٠,٢٧٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٨٠,٢٧٢	٦٩,١٨٩	النقد وما في حكمه بنهاية السنة

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

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## ١. الشركة والنشاط الرئيسي

إن شركة سهل للتمويل ("الشركة") (سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن) هي شركة مساهمة سعودية تأسست في الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤١٩٣٤ ذو الحجة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨)، برقم موحد (٧٠٠١٥٤٠١٦٥). كما تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/س هـ/٢٠١٤ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤). إن عنوان الشركة هو كما يلي:

شركة سهل للتمويل

ص.ب ٢٧٠٧٢

الرياض ١١٤١٧

المملكة العربية السعودية

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

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تمويل شراء المنازل والأراضي والشقق السكنية، وتمويل العقارات وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والمشاريع الصناعية. كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ على ترخيص من البنك المركزي السعودي لممارسة أنشطة تمويل المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم وأنشطة التمويل الاستهلاكي.

في ١٤ فبراير ٢٠٢٣، في اجتماع الجمعية العامة غير العادية، قرر مساهمو الشركة تغيير اسم الشركة إلى شركة سهل للتمويل.

أصدرت وزارة التجارة والاستثمار بالمملكة العربية السعودية نظام جديد للشركات، ساري المفعول اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣ مع فترة سماح سنتين لتطبيقه.

قامت الشركة أيضاً بتحديث لوائحها الداخلية لتعكس التغييرات المذكورة أعلاه.

## فروع الشركة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، عملت الشركة من خلال الفروع التالية. تتضمن هذه القوائم المالية المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال هذه الفروع. إن تفاصيل هذه الفروع هي كما يلي:

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

## ٢. اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة

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

فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد يناير ٢٠٢٤ وقد تم اعتمادها في هذه القوائم المالية.

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

٢. اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة (تتمة)

وصف	المعيار والتفسير والتعديلات
سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ ، مسؤولية الإيجار في البيع وإعادة التأجير
١ يناير ٢٠٢٤	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ بشأن ترتيبات تمويل الموردين
١ يناير ٢٠٢٤	تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة ١ للالتزامات غير المتداولة مع العهود وتصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة
١ يناير ٢٠٢٤ خاضعة لاعتمادها من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٥ ، "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"
١ يناير ٢٠٢٤ خاضعة لاعتمادها من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢٥ ، "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ"

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

وصف	المعيار والتفسير والتعديلات
سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥	تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٢١ - عدم القدرة على التبادل
تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك

٢. اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة (تتمة)

سارية المفعول  
للفترات السنوية  
التي تبدأ في أو بعد

١ يناير ٢٠٢٦

الوصف

المعيار والتفسير والتعديلات

بموجب التعديلات يمكن الآن لبعض الأصول المالية بما في ذلك تلك التي تحتوي على ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة أن تلبى معيار SPPI، بشرط ألا تختلف تدفقاتها النقدية بشكل كبير عن أصل مالي متطابق بدون مثل هذه الميزة.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لتوضيح متى يتم الاعتراف بأصل مالي أو التزام مالي وإلغاء الاعتراف به ولتوفير استثناء لبعض الالتزامات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ "الأدوات المالية": الإفصاحات

١ يناير ٢٠٢٧

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ١٨ إرشادات بشأن البنود المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: العمليات؛ الاستثمار؛ التمويل؛ ضرائب الدخل والعمليات المتوقعة وهي تحدد مجموعة فرعية من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة باسم "مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة" ("MPMs"). يجب وصف الإجماليات والمجاميع الفرعية والبنود الواردة في القوائم المالية الأولية والبنود المفصّل عنها في الإفصاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب تصنيف فروق العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصروفات من البنود التي نتج عنها فروق العملات الأجنبية.

المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية

١ يناير ٢٠٢٧

يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ للشركات التابعة المؤهلة بتطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية مع متطلبات الإفصاح المخفضة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩. ويجوز للشركة التابعة أن تختار تطبيق المعيار الجديد في بياناتها المالية الموحدة أو المنفصلة أو الفردية بشرط ألا تكون لديها مساءلة عامة في تاريخ التقرير. وتقوم الشركة الأم بإصدار قوائم مالية موحدة بموجب المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

المعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة

#### بيان الالتزام

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

#### أساس القياس والعرض

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

#### أسس القياس

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

#### البنود

التزامات منافع الموظفين

استثمار مصنف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمارات مدرجة بالتكلفة.

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

الأدوات المالية المشتقة

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

ممتلكات عقارية أخرى

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

#### العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بالآلاف الريالات السعودية (ما لم يتم الإشارة إلى خلاف ذلك)، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة. إن الأرقام الواردة في هذه القوائم المالية مقربة لأقرب ألف ريال سعودي.

إن السياسات المحاسبية الهامة المعتمدة لإعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه. تتوافق هذه السياسات مع تلك المطبقة على السنة المالية السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ باستثناء تلك التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٢.

#### أ. الأدوات المالية

##### الاعتراف المبني وتصنيف الموجودات المالية

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بجميع مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني التي تحدده الأنظمة أو الأعراف في السوق.

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، لدى الشركة أدوات دين (ذمم مرابحة مدينة) وموجودات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة وأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وأدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الاستثمار في الذمم المدينة عن عقود الإيجار؛ وعقود الإيجار التمويلي/ذمم الإيجار، وهي موجودات مالية وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في قسم صافي الاستثمارات في ذمم عقود الإيجار التمويلي/ذمم الإيجار من هذه الإيضاح.

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### القياس اللاحق

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

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

- إن الأصل المالي محتفظ به ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تتمثل فقط في دفعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

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

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

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

#### الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والتي يتم تقييم 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.



### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للاداء. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرط تعاقدي قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فإن 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؛
  - شروط أجل 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.
- تتضمن الموجودات المالية النقد والأرصدة البنكية والمطلوب من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى وذمم المرابحة المدينة ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم قياس الاستثمار في الذمم المدينة عن عقود الإيجار؛ وعقود الإيجار التمويلي/ذمم الإجارة، وهي موجودات مالية يتم قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في قسم صافي الاستثمارات في ذمم عقود الإيجار التمويلي/ذمم الإجارة من هذه الإيضاح.

#### طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

#### تصنيف المطلوبات المالية

##### التصنيف كدين أو حقوق ملكية

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

##### أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود حصة متبقية في موجودات منشأة ما بعد طرح كافة مطلوباتها.

##### التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

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

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

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

يتم الاعتراف بمصرفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. إن أي مكسب أو خسارة من إلغاء الاعتراف يتم الاعتراف بهما أيضاً في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

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

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الشركة كمؤجر

#### صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي/ ذم الإجارة

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

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

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

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

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

#### الإعتراف

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ذمم مرابحة مدينة

إن تمويل بالمرابحة هو اتفاق تقوم بموجبه الشركة ببيع العميل أصل كانت الشركة قامت بشرائه واقتنائه بناء على وعد مقدم من العميل بالشراء. يتكون سعر البيع من التكلفة زائداً هامش ربح متفق عليه. تمثل ذمم المرابحة المدينة الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الموضحة أعلاه.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم الشركة بمراجعة خسائر الائتمان المقدرة بانتظام وتطبق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، مع الاعتراف بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على ذمم المرابحة المدينة. تطبق الشركة متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الموضح في الفقرات التالية للمحاسبة عن أي تعديل وإلغاء الاعتراف.

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الشركة كمستأجر

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

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

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

#### التزام عقد إيجار

عند الاعتراف المبدئي، تتمثل التزامات عقد الإيجار في القيمة الحالية لجميع المدفوعات المتبقية للمؤجر.

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

- زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة عن التزامات عقود الإيجار؛
- خفض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة.
- إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل في عقد الإيجار.

#### إلغاء الاعتراف

##### أ. الموجودات المالية

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

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

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

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

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

##### ب. المطلوبات المالية

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

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تعديلات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

##### أ. الموجودات المالية

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

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

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

##### ب. المطلوبات المالية

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

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

#### خسائر الائتمان المتوقعة

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية:

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

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

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

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

#### قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الموجودات المالية المُعاد هيكلتها أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

إذا تم إعادة التفاوض على شروط الموجودات المالية أو تعديلها أو إذا تم استبدال موجودات مالية قائمة بأخرى جديدة بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يجري تقييم حول ما إذا كان يجب التوقف عن إثبات الموجودات المالية وتقاس خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة توقف عن إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة؛ و

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

#### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

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

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

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

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

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### عرض مخصص خسارة الائتمان المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

#### الشطب

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

- هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي لاستردادها، على سبيل المثال عندما يوضع المدين تحت التصفية؛
- يتم شطب عقود الإيجار وضم المرابحة المدينة المضمونة من خلال الممتلكات العقارية إلى الحد الذي يمكن استردادها عندما تظل المبالغ المستحقة القبض غير محصلة لمدة ١,٠٨٠ يوماً أو أكثر بعد تصنيفها كعملاء في المرحلة ٣،
- يتم شطب الذمم المدينة من القروض الشخصية وقروض المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم غير المضمونة (المدرجة ضمن ذمم المرابحة المدينة) إلى الحد الذي يمكن استردادها عندما تظل المبالغ المستحقة القبض غير محصلة لمدة ٣٦٠ يوماً أو أكثر بعد تصنيفها كعملاء في المرحلة ٣، أيهما أسبق.

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

#### 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 خسائر الائتمان المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى، في بدايتها ثم يعاد تقييمها سنوياً إذا تم تصنيفها في المرحلة ٣.

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

#### استعادة ملكية الضمانات

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

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

#### العقارات المشتراة مقابل عقود إيجار ومرابحة

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ب. الأدوات المالية المشتقة

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

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

#### ج. الاعتراف بالربح / المصروف

##### إيرادات من عقود إيجار تمويلي

يتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمارات الشركة القائمة المتعلقة بعقود الإيجار. لا يتم الاعتراف بأي دخل في أي عقد بمجرد تأخر السداد المبكر لأكثر من ٩٠ يوماً.

##### إيرادات من ذمم مرابحة مديونة

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

##### أتعاب الخدمات

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

##### إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم

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

يتم إثبات الأتعاب ذات الصلة ومصروف العمولة كمصاريف عند اكتمال المعاملة أو استلام الخدمة.

##### إيرادات بيع الموجودات

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

##### إيرادات أخرى

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

#### د. 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.

#### هـ. منافع نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بناءً على التقييم الاكتواري وفقاً لقوانين العمل السعودية. يتم احتساب صافي الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للشركة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم إثبات الأرباح والخسائر الاكتوارية من إعادة القياس بالكامل في الدخل الشامل الآخر في الفترة التي حدثت فيها. لا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى 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 صافي التزامات المنافع المحددة الإجمالية تحت بند "رواتب الموظفين والمنافع الأخرى" في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:

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

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

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

يتم الاعتراف بالتزام المنافع المستحقة للموظفين المتعلقة بالأجور والرواتب والإجازات السنوية والمنافع الأخرى ذات الصلة في الفترة التي تقدم فيها الخدمات ذات الصلة بالمبالغ غير المخصصة للمنافع المتوقع دفعها ويتم تصنيفها كمستحقات.

#### و. ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة. يتم تسجيل مصاريف الإصلاح والصيانة كمصاريف ويتم رسملتها فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للمصاريف إلى الشركة. يحتسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات المطبقة. يتم إطفاء التحسينات على المأجور على أساس العمر الانتاجي المقدر لهذه التحسينات أو المتبقي من مدة عقد الإيجار أيهما أقصر.

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

المعدل	
٪١٠	تحسينات على المأجور
٪٢٥	سيارات
٪١٠-٪٢٥	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٪٢٥-٪٣٣	أجهزة حاسب آلي

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

#### ز. موجودات غير ملموسة

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

ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر على مدى عمرها الإنتاجي المقدر من التاريخ التي تكون فيه متاحة للاستخدام.

تتكون الموجودات غير الملموسة من برامج الحاسب الآلي وعمرها الإنتاجي المقدر للسنة الحالية وسنوات المقارنة من ٣ إلى ٥ سنوات (٢٠٢٣: ٣ إلى ٥ سنوات). تتم مراجعة طريقة الإطفاء والعمر الإنتاجي على الأقل في نهاية كل فترة تقرير.

#### ح. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

#### ط. أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

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

#### ي. إيجارات مدفوعة مقدماً

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



### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ك. مخصصات أخرى

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

#### ل. مخصص زكاة وضريبة دخل

##### الزكاة

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

##### ضريبة الدخل

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

يتم احتساب رسوم ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضرائب التي تم سنها أو تشريعها بشكل أساسي في نهاية فترة التقرير. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للمواقف المتخذة بخصوص القرارات الضريبية بالنسبة للحالات التي تكون فيها لوائح الضرائب السارية خاضعة للتأويل. كما تقوم بتكوين المخصصات الملزمة على أساس المبالغ المتوقعة دفعها للهيئة.

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

يتم الاعتراف بمخصص للأموال التي يكون تحديد الوعاء الضريبي حولها غير مؤكد لكنه من المحتمل أن ينشأ عنها تدفقات مالية مستقبلية خارجة إلى الهيئة. ويتم قياس المخصصات بأفضل تقدير للمبلغ المتوقع استحقاقه مستقبلاً. إن الربط يعتمد على أحكام يقوم بها المتخصصين في الضرائب داخل الشركة، وتكون هذه الأحكام مدعومة بالخبرة السابقة المتعلقة بأنشطة مشابهة وفي بعض الحالات بناءً على مشورة ضريبية متخصصة مستقلة.

##### الضريبة المؤجلة

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

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

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

#### م. معاملات مع جهات ذات علاقة

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

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ن. المعاملات بالعملة الأجنبية

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

#### س. المصاريف

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

#### ع. ضريبة القيمة المضافة

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

#### ف. حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

يتم إثبات أصل/ التزام حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة (التي حصلت عليها الشركة بموجب بيع عقود الإيجار المصدرة لأطراف أخرى أو كمقابل لخدمات ترتيبات التمويل). يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام لعقد الخدمة إذا كانت رسوم الخدمة أكثر من كافية (أصل) أو أقل من (التزام) كاف لأداء الخدمة.

يتم احتساب المبلغ الأولي المعترف به كموجودات خدمة على أنه نسبة مئوية من إجمالي القيمة العادلة (أي الأصل المالي وعقد الخدمة) مضروباً في القيمة الدفترية للأصل الذي تم إلغاء الاعتراف به (الذي تم قياسه في تاريخ إلغاء الاعتراف).

إن المبلغ الأولي المعترف به كالتزامات خدمة هو القيمة العادلة للالتزامات الخدمة المحددة على أنها صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية بموجب ترتيبات الوكالة. يشمل حساب صافي القيمة الحالية، من بين أمور أخرى، التقديرات المتعلقة بمعدل الخصم والقيمة العادلة للخدمات.

تتم المحاسبة عن صافي موجودات الخدمة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ الموجودات غير الملموسة ويتم إطفائها على مدى عمرها الاقتصادي الإنتاجي المحدد (بما يتوافق مع ترتيبات التحصيل مع البنوك) ويتم تقييمها لتحديد انخفاض القيمة كلما كان هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. يتم تحميل إطفاء صافي الموجودات الخدمية في قائمة الدخل.

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

### ٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية 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 والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المبينة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر والتي تعتمد على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة ضمن الظروف.

#### ٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قامت الشركة بإجراء تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ حول الأحداث المستقبلية التي تعتقد الشركة أنها معقولة في ظل هذه الظروف. هناك درجة كبيرة من الحكم المتضمن في إعداد هذه التقديرات. كما أن الافتراضات الأساسية تخضع أيضاً للشكوك التي غالباً ما تكون خارج سيطرة الشركة. وفقاً لذلك، من المحتمل أن تختلف الظروف الاقتصادية الفعلية عن تلك التوقعات نظراً لأن الأحداث المتوقعة في كثير من الأحيان لا تحدث كما هو متوقع، وقد يؤثر أثر هذه الاختلافات بشكل جوهري على التقديرات المحاسبية المدرجة في هذه القوائم المالية.

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

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

#### أحكام هامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

##### تقييم نموذج الأعمال

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

##### الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

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

##### إلغاء الاعتراف بالاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

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

##### المصادر الرئيسية لتقدير الشكوك

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، وضم المراجعة المدينة وضم مدينة عن مطالبات التأمين على عقود الإيجار المتوقعة المتعثر.

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

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

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

#### ٤. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

#### التزام منافع الموظفين

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

#### استمرارية الشركة

قامت إدارة الشركة بتقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، وهي على ثقة بأن لدى الشركة الموارد التي تمكنها من الاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أن الإدارة ليست على دراية بأية حالات عدم تيقن رئيسية قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لذلك، يتم الاستمرار في إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### ٥. النقد والأرصدة البنكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
٣٥	٣٥	نقد بالصندوق
٧٥,٨٥٤	٥٤,٧٤٧	نقد لدى البنوك
٤,٣٨٣	١٤,٤٠٧	شيكات مصدقة تحت التصرف
٨٠,٢٢٢	٦٩,١٨٩	النقد وما في حكمه

يتضمن النقد لدى البنوك وودائع مرابحة تحمل أرباحاً بقيمة ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣١,١ مليون ريال سعودي) بمعدل ربح يقارب ٥,٢٨٪ (٢٠٢٣: ٥,٢٨٪) سنوياً.

في تاريخ كل تقرير، يتم تقدير جميع الأرصدة البنكية على أنها ذات مخاطر ائتمان منخفضة كونها مودعة لدى مؤسسات مصرفية مشهورة ذات تصنيف ائتماني مرتفع (انظر أدناه) ولم يكن هناك أي تاريخ للتعثر في السداد مع أي من الأرصدة البنكية للشركة. وعليه، فإن احتمالية التعثر في السداد بناءً على العوامل التطلعية وأي خسارة ناتجة عن التعثر في السداد تعتبر ضئيلة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٤,٤٣٩	٤٦,٨٧٤	A-
١٥	٦٥	A٣
٢٧٧	٤١٣	BBB
٤٤,٧٣١	٤٧,٣٥٢	المجموع*

\* هذا الرصيد لا يشمل الودائع لأجل البالغة ٧,٤ مليون ريال سعودي لدى جهة ذات علاقة (٢٠٢٣: ٣١,١ مليون ريال سعودي) والنقد والشيكات المصدقة تحت التصرف. هناك مبلغ ٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣٧ مليون ريال سعودي) مودع لدى البنك العربي الوطني، جهة ذات علاقة، في سياق الأعمال العادية.

#### ١-٥ شيكات مصدقة تحت التصرف

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

## ٦. معاملات مع جهات ذات علاقة

تتكون الجهات ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركة شقيقة (أي شركة تضم مساهماً عادياً) 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
شركة شقيقة	شركة كوارا الرقمية الخاصة المحدودة
شركة شقيقة	شركة وصلت للخدمات العقارية
شركة شقيقة	شركة ثروات الأصول العقارية
شركة شقيقة	الخير كابيتال

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١١٧,٣١٥	١٣٤,٣٢٢	تكاليف تمويل (البنك العربي الوطني) - مساهم
٣,٨٠٢	٢,١٧٣	وحدة سكنية مشتركة (شركة دار الأركان) - مساهم
٤,٤١٠	٣,٤٢٦	أتعاب خدمات، صافي (البنك العربي الوطني) - مساهم
٦,٥٣٢	(٩٤٧)	ربح تحوط (البنك العربي الوطني) - مساهم
٢,١٨٠	٢,١٨٠	التزام عقد إيجار (شركة ثروات الأصول العقارية) - مساهم
٢٤	-	ربح على ودائع مرابحة (البنك العربي الوطني)
١١٠	-	خدمات عقارية (شركة وصلت) - شركة شقيقة
١٧١	١٢٥	دعم تقني (شركة كوارا الرقمية الخاصة المحدودة) - شركة شقيقة
١,١٢٣	١,٢٧٢	ربح على ودائع مرابحة - الخير كابيتال

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٦٩٨,٢٠٠	١,٧٤١,٧٠٢	قرض مستلم من مساهم (البنك العربي الوطني) (إيضاح ٢٠)
١٢,١٠٥	٩,٨١٦	أتعاب إنشاء العقود المؤجلة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٢)
٥٠٤	٢٨٧	مستحق من جهة ذات علاقة يتعلق برسوم خدمة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٥)
٢٦,٩٤٧	-	القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٤)
٣١,١٢٣	٧,٣٩٥	ودائع مرابحة قابلة للاستدعاء - الخير كابيتال (إيضاح ٥)

## 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:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤,٤٦٢	٤,٦٣٠	رواتب
٢٠٩	١٩٣	منافع نهاية الخدمة
١,٣٧٠	١,٤٧١	بدلات أخرى
٤,٥١٨	٤,٨٥٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - أشخاص مرتبطون
١٠,٥٥٩	١١,١٤٦	

شركة سهل التمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ٧. مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٩٥٣	٦,٤٩٢	عمولات مبيعات مدفوعة مقدماً
١,٥٩٢	٧١٥	أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً
١,١٨٣	١,٦٣٦	تأمين مدفوع مقدماً
٨٠١	٧٥٢	صيانة برامج مدفوعة مقدماً
٦٧٥	٩٨٦	ضريبة مدفوعة مقدماً (إيضاح ١٨)
١,٢٤٣	١,٣٤٠	أخرى
٩,٤٤٧	١١,٩٢١	

#### ٨. ذمم مدينة أخرى، صافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣١,٤٨١	٢٥,٦٤٢	مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار التمويلي
١٢,١٣١	٤,٣٦٠	ذمم مدينة قيد التقاضي
٥,٧٢٠	٣٩٦	ضريبة قيمة مضافة مستحقة من وزارة الإسكان
٨٦٧	٨٦٧	مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (إيضاح ١٨)
-	٢٥٤	مستحق من الشركة السعودية لإعادة تمويل العقار
١٠١	٢٠٨	سلف وذمم موظفين مدينة
٤٧٧	-	أخرى
٥٠,٧٧٧	٣١,٧٢٧	
(٢٥,١٣٨)	(٢٣,٢٤٦)	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي وعقود إيجار حالات الوفاة
٢٥,٦٣٩	٨,٤٨١	

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢١,٥٢٨	١٨,٦٣٦	مخصص مقابل مطالبات تأمين مستحقة على عقود إيجار حالات الوفاة
٣,٦١٠	٤,٦١٠	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي
٢٥,١٣٨	٢٣,٢٤٦	

الحركة في المخصص خلال السنة

مخصص ذمم مدينة قيد التقاضي	مخصص مطالبات تأمين	٢٠٢٤
٣,٦١٠	٢١,٥٢٨	١ يناير
١,٠٠٠	(٢,٨٩٢)	عكس / مخصص خلال السنة
٤,٦١٠	١٨,٦٣٦	٣١ ديسمبر
مخصص ذمم مدينة قيد التقاضي	مخصص مطالبات تأمين	٢٠٢٣
٣,٦١٠	٢٣,٤٧٤	١ يناير
-	-	المحمل خلال السنة
-	(١,٩٤٦)	عكس خلال السنة
٣,٦١٠	٢١,٥٢٨	٣١ ديسمبر

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

٩. الاستثمارات المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، لا تختلف القيمة الدفترية لهذا الاستثمار جوهرياً عن قيمته العادلة.

١٠. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٦٦٨,٨١١	٥,٥٢٣,١٢٠	استثمارات في عقود إيجار تمويلي - المجموع
(٢,٠٣٧,٧٧٧)	(٢,٠٠٤,٢٨٥)	ناقصاً: إيراد تمويل غير مكتسب
٣,٦٣١,٠٣٤	٣,٥١٨,٨٣٥	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل خسارة الائتمان المتوقعة
(٢٥,٤٦٣)	(١٧,٣٥٦)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣,٦٠٥,٥٧١	٣,٥٠١,٤٧٩	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي - صافي

إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ هو ٥,٧٣٣ (٢٠٢٣: ٥,٩٥٧).

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

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣١,٠٥٦	٢٥,٤٦٣	١ يناير
٩٧٤	٢,٠٣٤	عكس مخصص تم شطبه سابقاً بالصافي بعد خصم شطب السنة الحالية
(٦,٥٦٧)	(١٠,١٤١)	المعكوس خلال السنة، صافي
٢٥,٤٦٣	١٧,٣٥٦	٣١ ديسمبر

خلال عام ٢٠٢٤، قامت الشركة بشطب مبلغ صفر ريال سعودي (٢٠٢٣: ٠,٣٧ مليون ريال سعودي) واستعادت أيضاً عقارات من بعض العملاء المتعثرين والتي تم عكس مبلغ ٢ مليون ريال سعودي عليهم وفقاً للوائح البنك المركزي السعودي التي تحكم تصنيف التعرض لمخاطر الائتمان ومخصصاتها (٢٠٢٣: ١,٤ مليون ريال سعودي).

١٠. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (تتمة)

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

٢٠٢٤			
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
٠,٤٩	٩,٠٦	٢,١١	٠,٠٦
٣,٥١٨,٨٣٥	١١٢,٢٣١	٢٥١,٦٦٥	٣,١٥٤,٩٣٩
(١٧,٣٥٦)	(١٠,١٧٠)	(٥,٣١٤)	(١,٨٧٢)
٣,٥٠١,٤٧٩	١٠٢,٠٦١	٢٤٦,٣٥١	٣,١٥٣,٠٦٧
			معدل الخسارة %
			الاستثمارات في عقود الإيجار
			التمويلي قبل خسائر الائتمان المتوقعة
			مخصص خسائر ائتمان متوقعة
			صافي القيمة الدفترية
٢٠٢٣			
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
٠,٧	١٣,٠١	٢,١٩	٠,١٢
٣,٦٣١,٠٣٤	١٢٦,٣٠٤	٢٢٥,٦٩٣	٣,٢٧٩,٠٣٧
(٢٥,٤٦٣)	(١٦,٤٣٨)	(٤,٩٤٥)	(٤,٠٨٠)
٣,٦٠٥,٥٧١	١٠٩,٨٦٦	٢٢٠,٧٤٨	٣,٢٧٤,٩٥٧
			معدل الخسارة %
			الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي
			قبل خسائر الائتمان المتوقعة
			مخصص خسائر ائتمان متوقعة
			صافي القيمة الدفترية

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

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

٢٠٢٤			
السنة	إجمالي الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار	إيراد تمويل غير مكتسب	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي
خلال سنة واحدة	٥٦٣,٨١٦	(٢٨٤,١٠٨)	٢٧٩,٧٠٨
السنة الثانية	٥٤٦,٦٩٥	(٢٥٩,٣٠٥)	٢٨٧,٣٩٠
السنة الثالثة	٥٢٣,٧٨٨	(٢٣٣,١٠٦)	٢٩٠,٦٨٢
السنة الرابعة	٤٩٧,١٤٢	(٢٠٦,٨٨٤)	٢٩٠,٢٥٨
السنة الخامسة وما بعدها	٣,٣٩١,٦٧٩	(١,٠٢٠,٨٨٢)	٢,٣٧٠,٧٩٧
	٥,٥٢٣,١٢٠	(٢,٠٠٤,٢٨٥)	٣,٥١٨,٨٣٥
٢٠٢٣			
السنة	إجمالي الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار	إيراد تمويل غير مكتسب	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي
خلال سنة واحدة	٥٥٤,٦٤٩	(٢٧٧,٢٦٧)	٢٧٧,٣٨٢
السنة الثانية	٥٣٦,٧٩٠	(٢٥٣,٩٥٦)	٢٨٢,٨٣٤
السنة الثالثة	٥١٦,٠٣٠	(٢٢٩,٥٢٤)	٢٨٦,٥٠٦
السنة الرابعة	٤٨٩,٣٠٢	(٢٠٥,١٠٢)	٢٨٤,٢٠٠
السنة الخامسة وما بعدها	٣,٥٧٢,٠٤٠	(١,٠٧١,٩٢٨)	٢,٥٠٠,١١٢
	٥,٦٦٨,٨١١	(٢,٠٣٧,٧٧٧)	٣,٦٣١,٠٣٤



١٠. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي (تتمة)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	أيام تجاوز الاستحقاق:
٢,٥٩٢,٨١٦	٢,٤٨١,٥٢٣	متداول
٦٩٨,٩٠٥	٥٧٤,١٢٦	١ - ٣٠ يوم
٢٣٢,٥٨٤	٣٦٢,٤٢٩	٣١ - ٦٠ يوم
٢٨,٢٣٩	٤٤,٤٨٠	٦١ - ٩٠ يوم
٩,٩٠٦	٦,٩٠٨	٩١ - ١٨٠ يوم
٤٣,١٢١	٣٢,٠١٣	أكثر من ١٨٠ يوم
٣,٦٠٥,٥٧١	٣,٥٠١,٤٧٩	المجموع

خلال السنة، انخفضت الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار التمويلي بشكل رئيسي نتيجة لانخفاض عقود الإيجار القائمة إلى ٥,٧٣٣ من ٥,٩٥٧ في عام ٢٠٢٣. يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار التمويلي ١٩ سنة (٢٠٢٣: ١٩ سنة). بشكل عام، لا تتضمن عقود الإيجار هذه خيارات التمديد ولكنها تتضمن خيارات الإنهاء المبكر.

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

تتضمن ترتيبات التأجير التمويلي للشركة عقد معدل ثابت بالإضافة إلى عقود بأسعار متغيرة. يبلغ متوسط سعر الفائدة الفعلي على عقود الإيجار التمويلي ٨,٤٤٪ (٢٠٢٣: ٨٪) سنوياً.

إن الربح الأساسي القائم والمستحق من الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار التمويلي المعدلة خلال السنة هو ٢١٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢٣٧ مليون ريال سعودي) و ١,٩٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١,٤٦ مليون ريال سعودي) على التوالي.

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

١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩٢١,٤٧٧	١,٢٩٤,٦٦٧	ذمم مرابحة مدينة، إجمالي
(٣٤٠,٨٢٣)	(٤٥٢,١٩٧)	ناقصاً: إيراد تمويل غير مكتسب
٥٨٠,٦٥٤	٨٤٢,٤٧٠	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٠٦٤)	(٦,٦٩٠)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥٧٧,٥٩٠	٨٣٥,٧٨٠	ذمم مرابحة مدينة، صافي

وفيما يلي تفصيل لذمم المرابحة المدينة:

منشآت صغيرة ومتوسطة				٢٠٢٤
المجموع	عقارات	الحجم	تمويل شخصي	
١,٢٩٤,٦٦٧	١,١٠٣,٠٤٩	١٤٠,٤٢٩	٥١,١٨٩	ذمم مرابحة مدينة، إجمالي
(٤٥٢,١٩٧)	(٤١٤,٤٣٧)	(٢٦,٠٢٢)	(١١,٧٣٨)	ناقصاً: إيراد تمويل غير مكتسب
٨٤٢,٤٧٠	٦٨٨,٦١٢	١١٤,٤٠٧	٣٩,٤٥١	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(٦,٦٩٠)	(٤,٩٤٢)	(٥٧٥)	(١,١٧٣)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٨٣٥,٧٨٠	٦٨٣,٦٧٠	١١٣,٨٣٢	٣٨,٢٧٨	ذمم مرابحة مدينة، صافي

إجمالي عدد عقود المرابحة القائمة، بما في ذلك الذمم المدينة لفروض التمويل الشخصي والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ هو ٩٧٦ (٢٠٢٣: ٨٠٦). إن المبالغ المستحقة بموجب ذمم مرابحة مدينة من عقود الإيجار هي مستحقة القبض من الأشخاص الأفراد العاديين.

شركة سهل التمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي (تتمة)

١١-١ إن حركة مخصص خسارة الائتمان المتوقعة مبينة أدناه:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٠٠٥	٣,٠٦٤	١ يناير
٢,٠٥٩	٣,٦٢٦	المحمل للسنة
٣,٠٦٤	٦,٦٩٠	٣١ ديسمبر

١١-٢ الجودة الائتمانية لذمم المرابحة المدينة هي كما يلي:

٢٠٢٤				
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٠,٧٩	١٩,١٧	٢,٣٧	٠,٢٩	معدل الخسارة %
٨٤٢,٤٧٠	٢٠,٢١٩	٢٠,١٤٣	٨٠٢,١٠٨	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(٦,٦٩٠)	(٣,٨٧٦)	(٤٧٧)	(٢,٣٣٧)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٨٣٥,٧٨٠	١٦,٣٤٣	١٩,٦٦٦	٧٩٩,٧٧١	صافي القيمة الدفترية

٢٠٢٣				
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٠,٥٣	١٥,٣٧	١,٨٩	٠,٣١	معدل الخسارة %
٥٨٠,٦٥٤	٦,٩٧٥	١٥,٢٦١	٥٨٨,٤١٨	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(٣,٠٦٤)	(١,٠٧٣)	(٢٨٨)	(١,٧٠٣)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٥٧٧,٥٩٠	٥,٩٠٢	١٤,٩٧٣	٥٥٦,٧١٥	صافي القيمة الدفترية

تم الإفصاح عن الحركات المرحلية ذات الصلة لذمم المرابحة المدينة والمخصص المتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات حول الضمانات في إيضاح ٣٠. يتضمن الإيضاح ٣٠ أيضاً تحليل خسائر الائتمان المتوقعة للتمويل الشخصي وقروض المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

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

٢٠٢٤			
الذمم المدينة قبل خسارة الائتمان المتوقعة	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة	السنة
١١٥,٤٧٤	(٧٧,٩٤٧)	١٩٣,٤٢١	خلال سنة واحدة
٧٥,٤٤٨	(٦٥,٩٨٢)	١٤١,٤٣٠	السنة الثانية
٧٥,٠٣٢	(٥٧,٦٢٠)	١٣٢,٦٥٢	السنة الثالثة
٧٣,٩١٢	(٤٩,٤٢٢)	١٢٣,٣٣٤	السنة الرابعة
٥٠٢,٦٠٤	(٢٠١,٢٢٦)	٧٠٣,٨٣٠	السنة الخامسة وما بعدها
٨٤٢,٤٧٠	(٤٥٢,١٩٧)	١,٢٩٤,٦٦٧	

شركة سهل التمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي (تتمة)

٢٠٢٣		السنة	
الذمم المدينة قبل خسارة الاتمان المتوقعة	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة	
٥٦,٣٩١	(٤٧,٢٩٧)	١٠٣,٦٨٨	خلال سنة واحدة
٣٩,٢٧٣	(٤٢,٢٦٤)	٨١,٥٣٧	السنة الثانية
٤٢,٨٧٨	(٣٨,٥٠١)	٨١,٣٧٩	السنة الثالثة
٤٠,٣٨٥	(٣٤,٤٦٦)	٧٤,٨٥١	السنة الرابعة
٤٠١,٧٢٧	(١٧٨,٢٩٥)	٥٨٠,٠٢٢	السنة الخامسة وما بعدها
٥٨٠,٦٥٤	(٣٤٠,٨٢٣)	٩٢١,٤٧٧	

١١-٤ إن أعمار إجمالي الذمم المدينة التي تجاوزت مواعيد استحقاقها هي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	أيام تجاوز الاستحقاق:
٤٧٤,٩٢٠	٦٧٨,٣٤٦	متداول
٦٩,٦٩٥	٩٢,٣٥٣	١ - ٣٠ يوم
٢٣,٠٢١	٤٠,٣٠٠	٣١ - ٦٠ يوم
٥,٩٩٢	١١,١٥٥	٦١ - ٩٠ يوم
٢,٥٣١	١,٩٤٦	٩١ - ١٨٠ يوم
١,٤٣١	١١,٦٨٠	أكثر من ١٨٠ يوم
٥٧٧,٥٩٠	٨٣٥,٧٨٠	المجموع

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

#### ١٢. أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٤,٣٧٥	١٢,١٠٥	١ يناير
-	(٥٧)	عكس مستحق في عام ٢٠٢٤
(٢,٢٧٠)	(٢,٢٣٢)	أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة
١٢,١٠٥	٩,٨١٦	٣١ ديسمبر

#### ١٣. عقارات أخرى، صافي

تستعيد الشركة ملكية موجودات عقارية مقابل تسوية ذمم مدينة متأخرة.

إن الحركة في العقارات الأخرى موضحة كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢١,٩٨٤	٣٤,٢٦٤	١ يناير
٢٦,٥٨١	٣٨,٧٧٥	استعادة ملكية خلال السنة
(١١,٥١١)	(٦,٨٢٢)	المبايع خلال السنة
(٢,٧٩٠)	(٢,٩٤٦)	خسائر انخفاض معترف بها
٣٤,٢٦٤	٦٣,٢٧١	٣١ ديسمبر

#### ١٤. الأدوات المالية المشتقة

خلال عام ٢٠٢٢، أبرمت الشركة اتفاقية مقايضة أسعار الفائدة للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة على عقود إيجار تمويلي معينة من خلال تبادل مدفوعات الفائدة الثابتة بمعدل ١,٤٧٪ شهرياً مع مدفوعات الفائدة المستندة إلى الصوفر المرتبط بالدولار الأمريكي المدفوعة شهرياً. إن أداة التحوط مقومة بالدولار الأمريكي. ومع ذلك، فإنها لا تطبق حالياً معالجة محاسبة التحوط.

بلغت القيمة العادلة الموجبة لمقايضة أسعار الفائدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته صفر مليون ريال سعودي بمبلغ (٢٠٢٣): ٢٦,٩٥ مليون ريال سعودي) بمبلغ اسمي قدره صفر مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ١٧٩ مليون ريال سعودي). يقدم المبلغ الاسمي مؤشراً على حجم المعاملات القائمة في نهاية الفترة ولا يعكس بالضرورة مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية المعنية. وبالتالي، فإن هذه المبالغ الاسمية لا تدل على تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ولا على مخاطر السوق.

بلغ دخل التحوط المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر خلال السنة ٢٠٢٣: ٦,٥ مليون ريال سعودي).

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

لاحقاً لنهاية السنة، في يناير ٢٠٢٤، ألغت الإدارة اتفاقية التحوط واستلمت مبلغ ٢٦ مليون ريال سعودي مقابل إلغاء أداة التحوط.

#### ١٥. حقوق الخدمة بموجب ترتيبات الوكالة

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

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

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

اعترفت الشركة بدخل رسوم الخدمة، صافي من مصاريف التأمين بمبلغ ٣,٤٨ مليون ريال سعودي خلال السنة (٢٠٢٣: ٤,٣٦ مليون ريال سعودي).

#### ١٦. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١٧. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦,٩٠٦	٨,١٦٣	مصاريف متعلقة بالموظفين
٤,٩٠٣	٤,٨٥٢	مصاريف متعلقة بمجلس الإدارة
١,٢٣٩	٢,٩٧٠	رسوم الطلب المؤجل ورسوم مستحقة
٦٥	-	مصاريف صيانة سنوية مستحقة
١,٩١٥	١,٤٢٣	أخرى
١٥,٠٢٨	١٧,٤٠٨	

#### ١٨. مخصص زكاة وضريبة دخل

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

قدمت الشركة إقراراتها للزكاة وضريبة الدخل للسنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٢ واستلمت الربط النهائي حتى عام ٢٠٢٢.

#### الربط الزكوي للسنوات السابقة

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

بالإضافة إلى ذلك، استلمت الشركة في فبراير ٢٠١٩ اتفاقية تسوية من الهيئة لتسوية الربط القائمة المتعلقة بالزكاة للسنوات المالية من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وقدمت طريقة احتساب التسوية للسنة المالية ٢٠١٨. وقد وافقت الشركة على اتفاقية التسوية وسددت المبلغ بالكامل في الفترات السابقة.

#### أ) محمل الزكاة وضريبة الدخل للسنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٢٦	٦,١٦٨	الزكاة المتعلقة بالمساهم السعودي
٢,١٩١	٦٥٧	ضريبة الدخل المتعلقة بالمساهم غير السعودي
٢,٧١٧	٦,٨٢٥	المجموع

#### مكونات الوعاء الزكوي

تتضمن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة ما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٩٤٩,٢٥٢	٤,٠٣٤,٠٥٥	موجودات مستبعدة من الوعاء الزكوي
٤٣٤,١٠٦	٤٨١,٦٦٩	موجودات مدرجة في الوعاء الزكوي
٢,٨٩٠	٣٣,٨٩٩	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
٢٣,١٢٤	٢٧١,١٩١	الوعاء الزكوي

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

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١٨. مخصص زكاة وضريبة دخل (تتمة)

##### (ب) حركة مخصصات الزكاة وضريبة الدخل خلال السنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	الزكاة
١٢,٩٧٠	٥٢٦	١ يناير
٥٢٦	٦,١٦٨	مخصص زكاة للسنة الحالية
(٤,٠٥٩)	-	المدفوع خلال السنة مقابل السنوات السابقة
(٨,٩١١)	(٥٢٦)	المدفوع خلال السنة مقابل مخصص عام ٢٠٢٣
٥٢٦	٦,١٦٨	٣١ ديسمبر
٢٠٢٣	٢٠٢٤	ضريبة الدخل
-	-	١ يناير
(١,٨٤٢)	(٦٧٥)	المعاد تصنيفه من مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,١٩١	٦٥٧	مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية
-	٣٩٤	نقص مخصص لسنة سابقة
(١,٠٢٤)	(١,٣٦٢)	المدفوع خلال السنة
٦٧٥	٩٨٦	المعاد تصنيفه إلى مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	-	٣١ ديسمبر

##### تعديل ضريبة الدخل للسنوات السابقة

خلال عام ٢٠٢٤، وافقت الهيئة على استرداد مبلغ صفر مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢,٣ مليون ريال سعودي) (المعروض كـ "استرداد ضريبة الدخل للفترة السابقة" في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر) والذي يتعلق بتسويات ضريبة الدخل للسنوات السابقة. استلمت الشركة مبلغ صفر مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٧,٨ مليون ريال سعودي) ومن المتوقع استلام الرصيد المتبقي من الذمم المدينة البالغ ٠,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٦,٤ مليون ريال سعودي) خلال الاثني عشر شهراً القادمة والذي يتم عرضه ضمن الذمم المدينة الأخرى في الإيضاح ٨.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٨٩٠	٣٣,٨٩٩	الربح قبل الضريبة
٣٤٠	٣,٢٨٦	الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين (١١,٧٦٪) (٢٠٢٣: ١١,٧٦٪)
٦٨	٧٩٧	الضريبة بمعدل ضريبة الدخل ٢٠٪
٢,٢٧١	٨٣	الأثر الضريبي للمصاريف غير القابلة للخصم عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
(١٤٨)	(٢٢٣)	الأثر الضريبي للدخل غير الخاضع للضريبة في تحديد الربح الخاضع للضريبة
-	-	تعديلات أخرى
٢,١٩١	٦٥٧	مصروف ضريبة دخل للسنة

#### ١٩. الضرائب المؤجلة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٩١٨	١,٧٥٧	١ يناير
(١٦١)	(١٥٢)	مصروف الضريبة المؤجلة للسنة
١,٧٥٧	١,٦٠٥	٣١ ديسمبر

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١٩. الضرائب المؤجلة (تتمة)

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

المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة		١ يناير	٢٠٢٤
٣١ ديسمبر			
٢١٥	١٢	٢٠٣	الفروق المؤجلة القابلة للخصم
٢٧٩	٤	٢٧٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,١١١	(١٦٨)	١,٢٧٩	مخصص التزام منافع نهاية الخدمة
١,٦٠٥	(١٥٢)	١,٧٥٧	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة		١ يناير	٢٠٢٣
٣١ ديسمبر			
٢٠٤	(٢٦٢)	٤٦٦	الفروق المؤجلة القابلة للخصم
٢٧٥	(٣٧٣)	٦٤٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٢٧٨	٤٧٤	٨٠٤	مخصص التزام منافع نهاية الخدمة
١,٧٥٧	(١٦١)	١,٩١٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

#### ٢٠. تسهيلات تمويل تورق

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٦٥٤,٥٢٢	٢,٧٤٨,٧٥٧	التورق مستحق الدفع بدون رسوم تمويل
١٢,٥٦٣	٧,٧٨٩	مصاريف تمويل تورق مستحقة
٢,٦٦٧,٠٨٥	٢,٧٥٦,٥٤٦	

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

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

إجمالي الذمم المدينة القائمة من العملاء تحت الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والمخصصة لتسهيلات تمويل التورق هي ٣,١ مليار ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣,١ مليار ريال سعودي).

كانت الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٥٥١,٢٦٨	٢,٦٦٧,٠٨٥	١ يناير
٤٥٥,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	السحب خلال السنة
(٣٤٤,٥٧٠)	(٢٥٦,٦٧٤)	المسدد خلال السنة
١٨٧,٨٤٩	٢٠٩,٢٠٤	مصاريف تمويل مستحقة خلال السنة
-	(٤٧٨)	عكس مصاريف التمويل المستحقة
(١٨٢,٤٦٢)	(٢١٢,٥٩١)	مصاريف تمويل مسددة خلال السنة
٢,٦٦٧,٠٨٥	٢,٧٥٦,٥٤٦	٣١ ديسمبر

التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

٢٠. تسهيلات تمويل تورق (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تغييرات غير نقدية	تغييرات أخرى	تسديدات للمقرضين/المستأجر	متحصلات من المقرضين	١ يناير ٢٠٢٤	
٢,٧٥٦,٥٤٦	-	(٣,٨٦٥)	(٢٥٦,٦٧٤)	٣٥٠,٠٠٠	٢,٦٦٧,٠٨٥	تسهيلات تمويل تورق
٥,٦٦٩	٥,٦٦٩		(٢,٦٨٤)	-	٢,٦٨٤	التزامات عقود الإيجار
٢,٧٦٢,٢١٥	٥,٦٦٩	(٣,٨٦٥)	(٢٥٩,٣٥٨)	٣٥٠,٠٠٠	٢,٦٦٩,٧٦٩	مجموع المطلوبات من الأنشطة التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	تغييرات غير نقدية	تغييرات أخرى	تسديدات للمقرضين/المستأجر	متحصلات من المقرضين	١ يناير ٢٠٢٣	
٢,٦٦٧,٠٨٥	-	٥,٣٨٧	(٣٤٤,٥٧٠)	٤٥٥,٠٠٠	٢,٥٥١,٢٦٨	تسهيلات تمويل تورق
٢,٦٨٤	-		(٢,٨٢٢)	-	٥,٥٠٦	التزامات عقود الإيجار
٢,٦٦٩,٧٦٩	-	٥,٣٨٧	(٣٤٧,٣٩٢)	٤٥٥,٠٠٠	٢,٥٥٦,٧٧٤	مجموع المطلوبات من الأنشطة التمويلية

التغييرات الأخرى تشمل الفوائد المستحقة والمدفوعات.

٢١. التزام منافع نهاية الخدمة

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

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٧٣٢	١١,٦٧٧	١ يناير
١,٦٢٨	١,٦٥١	تكلفة الخدمة الحالية
٥١٦	٥٥٢	تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
(٥٩٠)	(١,٥٥٧)	منافع مدفوعة للأعضاء السابقين خلال السنة (أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام
٣٩١	(٤٥٧)	
١١,٦٧٧	١١,٨٦٦	٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٦٢٨	١,٦٥١	تكلفة الخدمة الحالية
٥١٦	٥٥٢	تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
٢,١٤٤	٢,٢٠٣	التكلفة المعترف بها في قائمة الربح والخسارة (الربح) / الخسارة الاكتواري من الالتزام المعترف به في الدخل الشامل الأخر
٣٩١	(٤٥٧)	
٢,٥٣٥	١,٧٤٦	إجمالي تكلفة المنافع المحددة المعترف بها خلال السنة



## ٢١. التزام منافع نهاية الخدمة (تتمة)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٢	(٦١)	الخسارة من التغيير في الافتراضات المالية
٣٤٩	(٣٩٦)	(الربح) // الخسارة من التغيير في افتراضات الخبرة
٣٩١	(٤٥٧)	(أرباح) // خسائر اكتوارية من إعادة قياس التزام المنافع المحددة

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤,٦٠%	٥,٢٥%	معدل الخصم
٥% لأول سنتين و ٤,٦٠% فصاعداً	٥% لأول سنتين و ٤,٦٠% فصاعداً	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب
١٩ للسعودية حسب منظمة الصحة العالمية	١٩ للسعودية حسب منظمة الصحة العالمية	معدل الوفيات
٦٠	٦٠	سن التقاعد العادي

فيما يلي بيان استحقاق التزام المنافع المحددة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٦٥	٥,٤٧	المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة
١,٥٥٥	١,٧٢٨	توزيع توقيت مدفوعات المنافع
٢,٣٩٦	٢,٤٤٠	السنة الأولى
١,٨٢٩	١,٦١٩	السنة الثانية
١,٦٤٧	١,٦٦٨	السنة الثالثة
١,٦٩٣	١,٦٣٨	السنة الرابعة
١٠,١٧٠	١١,٠٨٧	السنة الخامسة
		السنة السادسة إلى العاشرة

تتوقع الشركة الاعتراف بمبلغ ٢,٢ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢,٣ ريال سعودي) كتكاليف خدمة حالية وتكاليف منافع في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر خلال السنة المالية التالية.

يوضح الجدول أدناه حساسية تقييم التزام المزايا المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ لمعدل الخصم والمعدل المتوقع لزيادة الرواتب بينما تظل الافتراضات الأخرى ثابتة.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٢١	٣١٦	معدل الخصم، +٠,٥%
(٣٤٠)	(٣٣٤)	معدل الخصم، -٠,٥%
٢٥٩	٢٥٣	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب، +٠,٥%
(٢٤٨)	(٢٤٣)	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب، -٠,٥%

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

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

## ٢١. التزام منافع نهاية الخدمة (تتمة)

عند عرض تحليل الحساسية المذكور، تم احتساب القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة في نهاية فترة التقرير، وهي نفس الطريقة المطبقة في حساب التزامات منافع الموظفين المعترف بها في قائمة المركز المالي.

لم يكن هناك تغيير في الأساليب والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية عن السنوات السابقة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، تم عمل إجراء اكتواري مستقل لضمان كفاية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للوائح المنصوص عليها في نظام العمل السعودي وتلك التي وضعتها الإدارة على التوالي باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين.

إن المصروف المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بخطة المنافع المملوكة للدولة ("التأمينات الاجتماعية") هو ٢,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣: ٣ مليون ريال سعودي).

## ٢٢. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها. قامت الشركة بطرح ٣٠٪ من رأس مالها الحالي في تداول وبدأ التداول في ٢٠ أبريل ٢٠٢٢. بعد الإدراج، أصبح هيكل الملكية المعدل للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ كما يلي:

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

\* يشمل المساهمون الآخرون المساهمين العامين والمساهمين المؤسسين الذين يمتلكون أقل من ٥٪.

## ٢٣. احتياطي نظامي

وفقاً لمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وعقد تأسيس الشركة، قامت الشركة بتكوين احتياطي نظامي عن طريق تخصيص نسبة لا تقل عن ١٠٪ من صافي الدخل حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح. لا يتطلب نظام الشركات الجديد الذي يسري من ١٩ يناير ٢٠٢٣ إنشاء احتياطي نظامي إلزامي ويسمح للشركة باتخاذ قرار بشأن الاحتياطيات المطلوبة التي يجب تحديدها في اللوائح ذات الصلة.

## ٢٤. صرف توزيعات أرباح

في ١٤ مايو ٢٠٢٣، أوصى مجلس الإدارة توزيع أرباح بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي. وافقت الجمعية العمومية بتاريخ ٢١ يونيو ٢٠٢٣ على توزيع مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٢٣.

## ٢٥. إيرادات التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٦٩,٩٧٨	٢٨٧,٤٠٢	إيراد التمويل من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٢٧,٩٣٧	٦٢,٠٧٢	إيرادات التمويل من ذمم المرابحة المدينة
٢٩٧,٩١٥	٣٥٠,٤٧٤	

شركة سهل التمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ٢٦. تكاليف مباشرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٠,٩٤٤	٢٢,٠٤٥	مصاريف تقييم وأتعاب أخرى
٥٩٩	١,٢٩٦	مصاريف تأمين
٢١,٥٤٣	٢٣,٣٥٠	

#### ٢٧. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦١,٥٢٥	٥٩,٨٦٧	رواتب موظفين ومنافع أخرى
٤,٥١٨	٤,٨٥٢	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٤,١٤٩	٥,٩٨٠	أتعاب استشارات
٤,٤٤٥	٤,٤٤٤	استهلاك وإطفاء
٢,٢٤٩	٣,٢٧٣	رسوم دعم برامج
٣,٣٦٤	٣,٠٥٥	عمولة تحصيل
٤,٣٤٤	٣,٧٢٩	مصاريف ضريبة القيمة المضافة
١,٣١٦	١,٧٤٦	مصاريف اتصالات وكهرباء
٩٣٠	١,١٣٢	أتعاب مراجعي الحسابات
٣٦١	٣٩١	مصاريف بنكية
٣٧٥	٢٠٠	مصاريف توظيف
٤٠١	٣٨٦	إصلاح وصيانة
٤,٢٨٧	٣,٤٧٠	أخرى
٩٢,٢٧٤	٩٢,٥٢٥	

تشمل المصاريف الأخرى بشكل أساسي التدريب والاشتراكات ومصاريف أخرى مختلفة.  
٢٧,١

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٢٥	٩٤٠	أتعاب المراجعة
١٠٥	١٠٥	أتعاب الشهادات القانونية الأخرى ذات الصلة
-	٨٧	أخرى
٩٣٠	١,١٣٢	

#### ٢٨. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٣٥١	٢,٨١٦	عمولة مبيعات وتحويل ملكية
٣٢٥	٢٦٩	مصاريف تسويق
٦٦٥	٥٦٣	أخرى
٢,٣٤١	٣,٦٤٨	

#### ٢٩. ربحية السهم

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٣٢٦	٢٦,٥٢٨	صافي الربح للسنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٠٢	٠,٢٧	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية

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

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

#### مخاطر الائتمان

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

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

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عندما ينخرط عددٌ من الأطراف المقابلة في أعمال مشابهة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو التي لديها سمات اقتصادية متشابهة والتي قد تتسبب في التأثير على قدرتها على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية بصورة مماثلة بسبب 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 لنفادي 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 مقابل خسائر الائتمان.

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

#### أ. تحليل جودة الائتمان

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

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

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

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

#### ب. إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

تعتبر أيام تجاوز الاستحقاق هي المدخل الرئيسي في تحديد هيكل مصطلح احتمالية التعثر في السداد. تقوم الشركة بجمع معلومات الأداء والتعثر في السداد لمعرفة مدى التعرض لمخاطر الائتمان، ويتم تحليل العلاقات بين معدلات التعثر التاريخية وعوامل الاقتصاد الكلي. إن مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية هي أسعار النفط الخام، والإيرادات الحكومية العامة، وإجمالي الاستثمار، وإجمالي الناتج المحلي والنفقات الحكومية العامة، بصرف النظر عن العلاقة بين المتغيرات المتعددة التي تم اختبارها واستخدامها في تطوير هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد المتأثرة بعوامل الاقتصاد الكلي.

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

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

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

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

أي تعرض يوجد له زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان منذ نشأته. تحدد الشركة بوضوح ما تعتبره زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان. وتشمل هذه المؤشرات ما يلي:

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

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

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

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

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

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

### د. تعريف 'التعثر في السداد'

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

- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية بالكامل للشركة، أو
- عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في الالتزام الائتماني للشركة.

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

- المقترض لديه مخاطر عالية في التعثر في أو قد تعثر عن السداد؛
  - طلب المقترض إعادة جدولة المدفوعات كدعم مالي مرتين أو أكثر؛
  - تجاوز تاريخ الاستحقاق ٩٠ يوماً؛
  - توفي المقترض؛
  - يعتبر الحساب احتياليًا؛
  - لدى المقترض قدرة غير كافية للوفاء بالتزامات التدفق النقدي التعاقدى بسبب الصعوبات المالية على المدى القريب؛
  - تحصيل أصول المبالغ ودخل التمويل مشكوك فيه للغاية وغير محتمل؛ و
  - التغييرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى القريب والطويل لن تؤدي إلا إلى مزيد من التأثير السلبي على قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته.
- إن تعريف التعثر في السداد يتوافق بشكل كبير مع ما تطبقه الشركة بخصوص أغراض رأس المال النظامي.

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

#### ٥. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

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

تتمثل الحالة الأساسية في النتائج الأكثر احتمالاً ومدى تماثليها 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 لمحفظه الرهن العقاري الرئيسية للأفراد الخاصة بها، واستخدام تحليل البيانات للفترة السابقة وبتقدير العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية الكلية ومخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية. فيما يلي المتغيرات المستقلة الرئيسية التي تم اختيارها على أساس الارتباط المستخدم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لمحفظه الرهن العقاري للأفراد، والمدرجة ضمن الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وضم المربحة المدينة.

- سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
- الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
- إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)

٢٠٢٣

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

تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣ لمحفظه الرهن العقاري الرئيسية للأفراد النطاقات التالية من المتغيرات الاقتصادية الكلية الرئيسية:

متغيرات الاقتصاد الكلي	
٢٠٢٤	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	
متغيرات الاقتصاد الكلي	
٢٠٢٣	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	

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

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة لسنة ٢٠٢٤			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦	متغيرات الاقتصاد الكلي
٧٨,٦	٧٣,٦	٧٠,٥	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
١,١٨٢,٠	١,٣٠٣,٠	١,٣٥٦,٦	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
٢٩,٦	٣٠,٠	٣٠,٤	إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة لسنة ٢٠٢٣			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥	متغيرات الاقتصاد الكلي
٨٠,٥	٧٩,٩	٧٥,٩	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
١,١٧١,٧	١,٢٢٦,١	١,٢٧٠,٩	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (العملة الوطنية) (مليارات)
٢٧,٤	٢٨,١	٢٨,٦	إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

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

يوضح الجدول أدناه حساسية خسائر الائتمان المتوقعة لمحفظه الرهن العقاري الرئيسية للأفراد تجاه العوامل الرئيسية المستخدمة في تحديدها كما في نهاية السنة:

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٣ - زيادة/(نقص)	الافتراضات المتأثرة
	<b>عوامل الاقتصاد الكلي:</b>
١٨,٣١٣	نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي بنسبة ١٠٪
١٣,١٢٢	النقص في الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية) بنسبة ١٠٪
١٥,٦١٣	انخفاض في الاستثمار الإجمالي (% من إجمالي الناتج المحلي) بنسبة ١٠٪
	<b>السيناريو المرجح:</b>
١٧١,١٤٧	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(١٢٠,٧٠٢)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٣ - زيادة/(نقص)	الافتراضات المتأثرة
	<b>عوامل الاقتصاد الكلي:</b>
٤٠,٩٥٤	نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي بنسبة ١٠٪
٦٢,٦٧٤	انخفاض في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (العملة الوطنية) بنسبة ١٠٪
٥٨,٩٤٧	انخفاض في الاستثمار الإجمالي (% من إجمالي الناتج المحلي) بنسبة ١٠٪

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٣ - زيادة/(نقص)	الافتراضات المتأثرة
	<b>السيناريو المرجح:</b>
٢١٠,٦٨٥	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(١٥١,٣٤٢)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

كما قامت الشركة بتحديد وتوثيق العوامل الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لمحففظها الجديدة نسبياً بما في ذلك العقارات التجارية والشركات الصغيرة والمتوسطة والشركات والتمويل الشخصي (التجزئة) والتمويل الشخصي (التجاري)، ونظراً لعدم وجود بيانات تاريخية (بيانات التخلف عن السداد)، فقد تم استخدام معدلات التخلف عن السداد على مستوى الصناعة في المملكة العربية السعودية. فيما يلي المتغيرات المستقلة الرئيسية المختارة على أساس الارتباط بمعايير الصناعة المستخدمة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

- إجمالي الإنفاق الحكومي (% من الناتج المحلي الإجمالي)
- إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)
- إجمالي الدين الحكومي
- التضخم
- إجمالي المدخرات الوطنية (% من الناتج المحلي الإجمالي)
- رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)

٢٠٢٣

- سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
- الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
- الإنفاق الحكومي العام
- إجمالي الناتج المحلي

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

وتماشياً مع السيناريوهات الأولية لمحفظه الرهن العقاري الرئيسية للأفراد، تم تطبيق أوزان السيناريوهات المتسقة - الاتجاه التصاعدي (٣٠٪)، والحالة الأساسية (٤٠٪)، والجانب السلبي (٣٠٪) - على العقارات التجارية، والشركات الصغيرة والمتوسطة/الشركات ومحافظ التمويل الشخصي (التجاري والتجزئة).

متغيرات الاقتصاد الكلي	
٢٠٢٤	إجمالي الإنفاق الحكومي (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	إجمالي الدين الحكومي
انخفاض بنسبة ٣٠٪	التضخم
	إجمالي المدخرات الوطنية (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
	رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)
متغيرات الاقتصاد الكلي	
٢٠٢٣	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية) (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	الإنفاق الحكومي العام
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي الناتج المحلي

تم تطوير العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات التخلف عن السداد والخسارة في محافظ العقارات التجارية والشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم والتمويل الشخصي (التجاري والتجزئة) بناءً على تحليل البيانات الكلية التاريخية على مدى السنوات العشر الماضية. استخدمت الشركة توقعات الحالة الأساسية أدناه في الأمد القريب في نموذج خسائر الائتمان المتوقعة، والذي يستند إلى المعلومات المحدثة المتاحة حتى تاريخ إعداد التقرير:

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة لسنة ٢٠٢٤			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦	متغيرات الاقتصاد الكلي
٣١,٢٦	٣١,٣٠	٣١,٤٨	إجمالي الإنفاق الحكومي (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٣,٣٩	٣,٤٠	٣,٤٢	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٠,٨١	٠,١٠	٠,٠٥	إجمالي الدين الحكومي
٠,٥٧-	٠,٦٤	٠,١٨-	التضخم
٣٠,٠٨	٢٩,٤٧	٢٩,٠٩	إجمالي المدخرات الوطنية (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
١١,٣٢	١,١٨-	١٣,٥٨-	رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة لسنة ٢٠٢٣			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥	متغيرات الاقتصاد الكلي
٧٣,١٣	٦٨,٩	٦٦,٩	سعر النفط الخام (متوسط برنت ودبي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
٢٨,٥	٢٨,٧	٢٨,٨	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية) (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٢٩,٦	٢٩,٩	٢٩,٧	الإنفاق الحكومي العام
٣,٠	٣,١	٣,٠	إجمالي الناتج المحلي



### ٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٤ - زيادة / (نقص)	الافتراضات المتأثرة
	<b>عوامل الاقتصاد الكلي:</b>
٥٨٠,٩١٢	انخفاض إجمالي الإنفاق الحكومي (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
٤٥٠,٩٠١	انخفاض إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
١٢,٧٥٤	انخفاض إجمالي الدين الحكومي بنسبة ١٠٪
٩,٦٦٤	انخفاض التضخم بنسبة ١٠٪
٧٧٧,٢٦٥	انخفاض إجمالي المدخرات الوطنية (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
٣٩,٢٦٣	انخفاض رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي) بنسبة ١٠٪

<b>السيناريو المرجح:</b>	
٤٨٣,١٣٨	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(٢٣١,٤٨٠)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٣ - زيادة / (نقص)	الافتراضات المتأثرة
	<b>عوامل الاقتصاد الكلي:</b>
٥٩٢,٥٣٣	نقص في إجمالي الناتج المحلي بناءً على حصة تعادل القوة الشرائية من الإجمالي العالمي بنسبة ١٠٪
٣١,٨٠٢	الانخفاض في الإيرادات الحكومية العامة (نسبة إجمالي الناتج المحلي) بنسبة ١٠٪
٣٥٩,٣٠٠	الانخفاض في الإنفاق الحكومي العام (نسبة من إجمالي الناتج المحلي) بنسبة ١٠٪
١٢,٢٨٥	الانخفاض في إجمالي الناتج المحلي (نسبة التغير) بنسبة ١٠٪

<b>السيناريو المرجح:</b>	
١١٣,٠٥٣	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(٨٧,٢٥٤)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

### و. قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس خسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:  
 أ) احتمالية التعثر في السداد؛  
 ب) الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد، و  
 ج) التعرضات عند التعثر في السداد.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد هي تقديرات في تاريخ محدد، ويتم احتسابها على أساس نماذج التصنيف الإحصائي ويتم تقييمها باستخدام أدوات تصنيف مصممة خصيصاً للعقارات التجارية (الأفراد الأثرياء)، والتمويل الشخصي (الأفراد الأثرياء والعاديين) ومحافظ المنشآت/الشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم. 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. أما بالنسبة لمحفظه الرهن العقاري للأفراد، فيتم تخصيص احتمالية التعثر في السداد على مستوى قطاع المخاطر وليس على مستوى التصنيف. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقدير هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات التعاقدية للتعرضات.

### ٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الخسارة ناتجة عند التعثر هي حجم الخسارة المحتملة إذا كان هناك تعثر. تقوم الشركة بتقدير الخسارة بافتراض التعثر في السداد بناءً على تاريخ معدلات استرداد المطالبات للأطراف الأخرى المتعثرة في السداد. تعتبر نماذج الخسارة بافتراض التعثر في السداد أن الهيكل وأي بيع للضمان وتكلفة استرداد أي ضمان، لا تتجزأ من الموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي ودمج المراهبة المدينة. نظراً لوجود حالات تعثر فترات سابقة متفرقة، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسارة في حالة التعثر في السداد بناءً على حكم الخبراء للوصول إلى قيمة الضمانات النهائية بعد التخفيض المستخدم لتقدير نسبة الخسارة في حالة التعثر في السداد.

إن الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد هي حجم الخسارة المحتملة وذلك في حال كان هناك تعثر في السداد. إن الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد هي المبلغ الأصلي المستحق (+ الأرباح المتراكمة لمدة ٣ أشهر) والأرباح المكتسبة ولكن لم يتم تحصيلها بعد لكل عقد

خلال السنة، أجرت الشركة عملية التحقق من نموذج خسائر الائتمان المتوقعة مما أدى إلى التحديثات التالية في نموذج محفظة الرهن العقاري للأفراد.

المعيار	التحديث
نموذج احتمالية التعثر في السداد	يتم استخدام ١٦ ربع (من ١٨ سبتمبر إلى ٢٢ يونيو) من البيانات التاريخية لتحديث احتمالية التعثر في السداد خلال الدورة. وبما أن ٤ أرباح إضافية من البيانات متاحة (٢١ سبتمبر إلى ٢٢ يونيو)، سيكون احتمالية التعثر في السداد خلال الدورة أكثر موثوقية واستقراراً.
نموذج الاقتصاد الكلي	تم تنفيذ تحليل الانحدار الخطي المتعدد باستخدام أحدث البيانات المتاحة.
نموذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد	يتم تحديث النموذج بأحدث البيانات المتاحة التي تؤدي إلى تحديث معدلات الشفاء ومعدلات الاسترداد وفي نهاية المطاف المزيد من قيم الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد ذات الصلة المتعلقة بكل عميل. يتم تطبيق معدل استعادة بنسبة ٨٥٪ بناءً على البيانات التاريخية. تم تحديث تكلفة الاسترداد والوقت اللازم لتصفية ما بعد الاستعادة إلى ٣,١٧٪ و ٦,٦ سنوات على التوالي.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بالتحقق من صحة معايرة نموذج العقارات التجارية والشركات الصغيرة والمتوسطة والتمويل الشخصي (التجزئة) والتمويل الشخصي (التجاري) هذا العام.

تم توضيح المعايير والمنهجية المستخدمة على النحو التالي:

المعيار	المنهجية
نموذج احتمالية التعثر في السداد	احتمالية التعثر في السداد المحسوبة لأغراض المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ هي تقدير "نقطة زمنية معينة"، لأنها تعكس ظروف الاقتصاد الكلي الحالية، على عكس متوسط احتمالية التعثر في السداد من خلال الدورة طويلة الأجل المحسوبة من خلال دورة الاقتصاد الكلي، ويستخدم بشكل أكثر شيوعاً بموجب نهج بازل الداخلي القائم على التصنيف. لا تتوفر بيانات معدل التعثر في السداد لمحافظ المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم والتمويل الشخصي (الأفراد الأثرياء والعاديين) حيث تم إطلاقها مؤخراً - بالإضافة إلى ذلك، لا توجد حتى الآن تجارب تعثر في السداد في محفظة العقارات التجارية (الأفراد الأثرياء) منذ العام الماضي. ومن ثم، ومن أجل تطوير نماذج احتمالية التعثر في السداد في نقطة معينة، تعتمد معدلات التعثر في السداد لهذه المحافظ على تحليل الأقران للقطاع في المملكة العربية السعودية. تم توفير هذه المعلومات من قبل استشاري خارجي يتمتع بخبرة كبيرة في العمل مع المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية. قدم مستشار الطرف الثالث بيانات مجمعة مجهولة المصدر تستند إلى تجربته.

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

نموذج الاقتصاد الكلي	
<p>لغرض إنشاء نماذج الاقتصاد الكلي، يتم استخدام عوامل / متغيرات الاقتصاد الكلي كعوامل مستقلة. يتم الحصول على بيانات العوامل النظامية من صندوق النقد الدولي. توفر مجموعة بيانات صندوق النقد الدولي بيانات سنوية لمتغيرات الاقتصاد الكلي للفترة الزمنية من ٢٠٠٠ إلى ٢٠٢٩.</p> <p>إن متغيرات الاقتصاد الكلي المستخدمة في هذا النموذج هي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إجمالي الإنفاق الحكومي</li> <li>- إجمالي الاستثمار</li> <li>- إجمالي الدين الحكومي</li> <li>- التضخم</li> <li>- إجمالي المدخرات الوطنية</li> <li>- رصيد الحساب الجاري</li> </ul> <p>تم استخدام تقنية Vasicek لتطوير نموذج احتمالية التعثر في السداد في نقطة زمنية معينة. في هذه العملية، إن المتغير التابع هو معدل التعثر في السداد والمتغيرات المستقلة هي المتغيرات الكلية. تم اختيار المتغيرات الكلية على أساس حدس الأعمال والارتباط.</p>	
<p>نموذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد</p> <p>من أجل الوصول إلى قيم الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد، تم تقسيم التعرضات إلى جزأين، وهما التعرضات المضمونة وغير المضمونة. إن التعرضات المضمونة هي النسبة المئوية للتعرض المدعومة بقيم الضمان بعد القس. في حين أن التعرض المتبقي غير مضمون، وهو التعرض غير المضمون. يتم تطبيق الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد على الجزأين كما يلي:</p>	
الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد	تقسيم التعرض
٠%	النقد
٢٠%	عقارات تجارية/سكنية
٢٠%	مستحقات أخرى
٢٥%	ضمان الكفالة
٤٠%	عقارات تجارية/شركات صغيرة ومتوسطة/شركات
٧٠%	تمويل شخصي
<p>إن النقص المطبق على التعرضات المضمونة هو ٤٠% للعقارات التجارية و٢٥% للعقارات السكنية.</p>	

يبلغ إجمالي التعرض لمحفظة التمويل الشخصي والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم ١٥٢ مليون ريال سعودي ويمثل ٣,٥١% من التعرض، التفاصيل كما يلي:

٢٠٢٤			
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
١,١٤	٧٢,٩٨	١,٧٢	٠,٧٧
١٥٣,٨٥٨	٧٢٩	٣,٦٧٠	١٤٩,٤٥٩
(١,٧٤٨)	(٥٣٢)	(٦٣)	(١,١٥٣)
١٥٢,١١٠	١٩٧	٣,٦٠٧	١٤٨,٣٠٦

معدل الخسارة %  
التعرض للمخاطر عند التعثر في السداد  
مخصص خسائر ائتمان متوقعة  
صافي القيمة الدفترية

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)  
مخصص الخسارة

يعرض الجدول أدناه مطابقات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للقيمة الدفترية الإجمالية للاستثمار في عقود التأجير التمويلي وذمم المرابحة المدينة وحسابات مخصص الخسارة المتعلقة بها. يتم عرض التحويلات خلال السنة للعقود الموجودة مسبقاً بالمبلغ المستحق القائم / مبلغ خسارة الائتمان المتوقعة بموجب تلك العقود كما في نهاية السنة السابقة باستثناء إنشاء العقود الجديدة، حيث يتم إثبات إنشاءات العقود الجديدة وتحويلاتهما إلى مراحل مختلفة ويتم عرضها بالمبلغ المستحق القائم / مبلغ خسارة الائتمان المتوقعة بموجب تلك العقود كما في تاريخ التقرير.

يتضمن صافي التغييرات التغيير في المبلغ القائم / خسارة الائتمان المتوقعة بين تاريخي التقرير للعقود القائمة في كلا التاريخين. يتم إدراج العقود التي تم إنهاؤها خلال السنة أو المدفوعة في صافي التغييرات خلال السنة بالمبلغ المستحق / مبلغ خسارة الائتمان المتوقعة بموجب تلك العقود كما في نهاية السنة السابقة.

الاستثمار في عقود إيجار تمويلي

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٤			خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	استثمارات في عقود إيجار تمويلي- المجموع
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٣,٦٣١,٠٣٤	١٢٦,٣٠٤	٢٢٥,٦٩٣	٣,٢٧٩,٠٣٧	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	(٥٧,٥٨٤)	٥٧,٥٨٤	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(١٢,٥١٥)	١٦١,٢٤٧	(١٤٨,٧٣٢)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٣٩,٣٢٥	(٣٩,٣٢٥)	-	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
٤١٢,٩٣٢	-	-	٤١٢,٩٣٢	صافي التغيير للسنة
(٥٢٥,١٣١)	(٤٠,٨٨٣)	(٣٨,٣٦٦)	(٤٤٥,٨٨٢)	الرصيد الختامي
٣,٥١٨,٨٣٥	١١٢,٢٣١	٢٥١,٦٦٥	٣,١٥٤,٩٣٩	

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٤			خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	مخصص الخسارة
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٢٥,٤٦٣	١٦,٤٣٨	٤,٩٤٥	٤,٠٨٠	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	(١,٨٠٦)	١,٨٠٦	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(١,٣٥٨)	١,٨٤٣	(٤٨٥)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٥٠٧	(٥٠٧)	-	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
٣٧٤	-	-	٣٧٤	عكس مخصص تم شطبه سابقاً
٢,٠٣٣	٢,٠٣٤	-	-	صافي التغيير للفترة
(١٠,٥١٥)	(٧,٤٥١)	٨٣٩	(٣,٩٠٣)	الرصيد الختامي
١٧,٣٥٥	١٠,١٧٠	٥,٣١٤	١,٨٧٢	

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

يعود صافي الانخفاض خلال السنة في مخصص الخسارة بشكل رئيسي إلى قيم الضمانات المحسنة المستخدمة في تقدير الخسارة في ظل التعثر بالإضافة إلى التحصيل المحسن. علاوة على ذلك، هناك انخفاض في حجم المحفظة كما هو مذكور في إيضاح ١٠.

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٣				استثمارات في عقود إيجار تمويلي- المجموع
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٣,٨٤٥,٧٦١	١٧٢,٩٧٢	٢٥٢,٠١٢	٣,٤٢٠,٧٧٧	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٩٩,٤٦٢)	٩٩,٤٦٢	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(٣١,٦٢٢)	١٤٩,٥٩٠	(١١٧,٩٦٨)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٣٣,٧٨٤	(٣٣,٧٨٤)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٣٨٨,٦٤٦	-	-	٣٨٨,٦٤٦	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
(٦٠٣,٣٧٣)	(٤٨,٨٣٠)	(٤٢,٦٦٣)	(٥١١,٨٨٠)	صافي التغير للسنة
٣,٦٣١,٠٣٤	١٢٦,٣٠٤	٢٢٥,٦٩٣	٣,٢٧٩,٠٣٧	الرصيد الختامي

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٣				مخصص الخسارة
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	
٣١,٠٥٦	٢١,٤٤٥	٧,٣٤٢	٢,٢٦٩	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٤,٤٢٨)	٤,٤٢٨	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(٢,٨٤١)	٣,٢١٦	(٣٧٥)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٦٥١	(٦٥١)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
١,٤٩٦	-	-	١,٤٩٦	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
٩٧٤	٩٧٤	-	-	المخصص المشطوب
(٨,٠٦٣)	(٣,٧٩١)	(٥٣٤)	(٣,٧٣٨)	صافي التغير للفترة
٢٥,٤٦٣	١٦,٤٣٨	٤,٩٤٥	٤,٠٨٠	الرصيد الختامي

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)  
ذمم مرابحة مدينة

المجموع	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٤		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	ذمم مرابحة مدينة، إجمالي
	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٥٨٠,٦٥٤	٦,٩٧٥	١٥,٢٦١	٥٥٨,٤١٨	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	(٢,٢٧٩)	٢,٢٧٩	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(٦٢٢)	٢٤,٢١٦	(٢٣,٥٩٤)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
-	١٣,٨٣٥	(١٣,٨٣٥)	-	إنشاء عقود جديدة خلال السنة صافي التغير للسنة
٣٣١,٥١٤	-	-	٣٣١,٥١٤	
(٦٩,٦٩٨)	٣١	(٣,٢٢٠)	(٦٦,٥٠٩)	
٨٤٢,٤٧٠	٢٠,٢١٩	٢٠,١٤٣	٨٠٢,١٠٨	الرصيد الختامي

يعود السبب الرئيسي للزيادة الصافية في مخصص الخسارة خلال السنة إلى زيادة حجم المحفظة كما هو مذكور في الإيضاح ١١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، كانت المحفظة جديدة إلى حد ما، ولكن مع مرور الوقت وزيادة الأرصدة المتأخرة، زاد مخصص الخسارة أيضاً.

المجموع	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٤		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	مخصص الخسارة
	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٣,٠٦٤	١,٠٧٣	٢٨٨	١,٧٠٣	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	(٦٥)	٦٥	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	(١٠٧)	٢٥٠	(١٤٣)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
-	١٩٤	(١٩٤)	-	إنشاء عقود جديدة خلال السنة صافي التغير للسنة
١,٢٩٤	-	-	١,٢٩٤	
٢,٣٣٢	٢,٧١٦	١٩٨	(٥٨٢)	
٦,٦٩٠	٣,٨٧٦	٤٧٧	٢,٣٣٧	الرصيد الختامي

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٣		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		ذمم مرابحة مدينة، إجمالي
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
٣٠٩,١٢٠	١,٤٥٨	٨,٧٠٣	٢٩٨,٩٥٩	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٥,٦٢٤)	٥,٦٢٤	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	١٨,٠١٤	(١٨,٠١٤)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٥,٦٠٦	(٥,٦٠٦)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٢٨٧,٨٣٥	-	-	٢٨٧,٨٣٥	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
(١٦,٣٠١)	(٨٩)	(٢٢٦)	(١٥,٩٨٦)	صافي التغير للسنة
٥٨٠,٦٥٤	٦,٩٧٥	١٥,٢٦١	٥٥٨,٤١٨	الرصيد الختامي

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٣		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		مخصص الخسارة
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	منخفضة القيمة الائتمانية	
١,٠٠٥	١٩٠	٣٧٩	٤٣٦	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٢٥٠)	٢٥٠	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	-	١١٤	(١١٤)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	١١٩	(١١٩)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
١,٤٥٢	-	-	١,٤٥٢	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
٦٠٧	٧٦٤	(١٦٤)	(٣٢١)	صافي التغير للسنة
٣,٠٦٤	١,٠٧٣	٢٨٨	١,٧٠٣	الرصيد الختامي

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(٦,٥٦٧)	(١٠,١٤١)	عكس المخصص - استثمار في عقود إيجار تمويلي (إيضاح ١٠)
٢,٠٥٩	٣,٦٢٦	محمل للسنة - ذمم مرابحة مدينة (إيضاح ١١)
(١,٩٤٦)	(٢,٨٩٢)	(عكس) / المحمل للسنة - مستحقات مطالبات التأمين، حالات الوفاة (إيضاح ٨)
٢,٧٩٠	٢,٩٤٦	خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى (إيضاح ١٣)
-	١,٠٧٦	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي (إيضاح ٨)
(٣,٦٦٤)	(٥,٣٨٥)	المجموع

الضمانات

تحتفظ الشركة في سياق أنشطة الإقراض العادية بضمانات كضمان للحد من مخاطر الائتمان في الاستثمارات في محفظة عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة باستثناء المحفظة الشخصية ومحفظة المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب ضمانات مالية وعقارية. يتم إدارة هذه الضمانات مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمها القابلة للتحقق. بالنسبة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة 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 لاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر. لدى الشركة سياسة للتقييم كل سنة، لجميع العقارات المؤجرة في إطار المرحلة ٣، من خلال إشراك مثنين معتمدين.

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

القيمة العادلة		قيمة القرض (بالآلاف الريالات السعودية)
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٩٨٠	٩,١٨٠	أقل من ٥٠٪
٩٧,٣٤٤	١٠١,٢٣٤	٥١-٧٠٪
١٥٠,٦٨٩	١٨٨,٣٦٢	أكثر من ٧٠٪
٢٥١,٠١٣	٢٩٨,٧٧٦	مجموع ضمانات المرحلة ٣
١٣٣,٢٧٨	١٣٤,١٩٢	مجموع الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد في المرحلة ٣

مخاطر السيولة

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

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

بدون تاريخ					٢٠٢٤
المجموع	أكثر من ٥ سنوات	٢ إلى ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	استحقاق تعاقدي
٦٩,١٨٩	-	-	-	٦٩,١٨٩	-
٨٩٣	-	-	-	-	٨٩٣
٥,٥٢٣,١٢٠	٢,٩٣١,٣٠٢	٢,٠٢٧,٩٠٢	٤٢٢,٢٧٨	١٤١,٥٣٨	-
١,٢٩٤,٦٦٧	٥٩٧,٩١٦	٥٠٣,٣٣٠	١٤١,٧٥٧	٥١,٦٦٤	-
٣١,٧٢٧	-	٢٤,٠٠٢	٤,٦٠٤	٣,١٢١	-
٢٨٧	-	-	-	٢٨٧	-
٦,٩١٩,٨٨٣	٣,٥٢٩,٣١٨	٢,٥٥٥,٢٣٤	٥٦٨,٦٣٩	٢٦٥,٧٩٩	٨٩٣

بدون تاريخ					٢٠٢٤
المجموع	أكثر من ٥ سنوات	٢ إلى ٥ سنوات	٣ - ١٢ شهراً	خلال ٣ أشهر	استحقاق تعاقدي
٣,٢٣٠,٤٨٤	٢٢٠,٤٠٠	٢,٢٥٠,٠٨٨	٥٤٩,٥٨٠	٢١٠,٤١٦	-
-	-	-	-	-	-
٧,٦٢٨	-	-	-	٧,٦٢٨	-
٦,٥٤٠	-	٢,١٨٠	٢,١٨٠	٢,١٨٠	-
٣,٢٤٤,٦٥٢	٢٢٠,٤٠٠	٢,٢٥٢,٢٦٨	٥٥١,٧٦٠	٢٢٠,٢٢٤	-
٣,٦٧٥,٢٣١	٣,٣٠٨,٩١٨	٣,٠٢,٩٦٦	١٦,٨٧٩	٤٥,٥٧٥	٨٩٣



شركة سهل التمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٠. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢٠٢٣	بدون تاريخ				
	استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	١٢ - ٣ شهراً	٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
موجودات					
نقد وأرصدة لدى البنوك	-	٨٠,٢٧٢	-	-	٨٠,٢٧٢
استثمار محفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٨٩٣	-	-	-	٨٩٣
استثمارات في عقود إيجار تمويلي (إجمالي)	-	١٣٨,٩٤٧	٤١٥,٧٠٣	٢,٠٠٠,٩٣٩	٥,٦٦٨,٨١١
ذمم مريحة مدينة	-	٢٥,٨٩٩	٧٧,٧٨٩	٣٠٨,٣٩٧	٩٢١,٤٧٧
ذمم مدينة أخرى، صافي	٥,٣٧٨	٣,٩٠٨	٦,٥٩٢	٣٤,٨٩٠	٥٠,٧٧٧
مطلوب من جهة ذات علاقة	-	٥٠٤	-	-	٥٠٤
مجموع الموجودات	٦,٢٨٠	٢٤٩,٥٣٠	٥٠٠,٠٨٤	٢,٣٤٤,٢٢٦	٦,٧٢٢,٧٣٤

٢٠٢٣	بدون تاريخ				
	استحقاق تعاقدي	خلال ٣ أشهر	١٢ - ٣ شهراً	٢ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
مطلوبات					
تسهيلات تمويل تورق (إجمالي)	-	٣٠٦,٧٣٦	٣٨٠,٤٨٤	٢,٣٥٣,٩٤٨	٣,٢٨٠,٢١٣
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٥,٣٨٧	٩,١٣٦	-	-	١٤,٥٢١
المطلوبات	-	-	-	-	-
التزام عقد إيجار	-	٢,٣٤٩	٤٦٩	-	٢,٨١٨
مجموع المطلوبات	٥,٣٨٧	٣١٨,٢٢١	٣٨٠,٩٥٣	٢,٣٥٣,٩٤٨	٣,٢٩٧,٥٥٢
صافي	٨٩٣	(٦٨,٦٩١)	١١٩,١٣١	(٩,٧٢٢)	٣,٤٢٥,١٨٠

مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الفائدة

تعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة لأن الشركة لديها قروض بأسعار فائدة متغيرة.

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

٢٠٢٣	الزيادة/النقص في نقاط الأساس	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
٢٧٧	١٣٠	١٠+
(٢٧٧)	(١٣٠)	١٠-

الاستثمار على أساس معدل الفائدة المتغير في عقود الإيجار التمويلي

٢٠٢٣	الزيادة/النقص في نقاط الأساس	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
٢,١٣٩	١,٤٨٧	١٠+
(٢,١٣٩)	(١,٤٨٧)	١٠-

تسهيلات تمويل تورق

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

مخاطر العملات

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

### ٣١. القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

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

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

يتم قياس جميع الموجودات والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستثناء الأدوات المالية المشتقة المصنفة على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦.

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

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

إن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية باستثناء ذمم مدينة عن عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة وتسهيلات تمويل التورق التي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي ذات الصلة.

#### التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة؛
  - المستوى ٢: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
  - المستوى ٣: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.
- يتم احتساب القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة بشكل عام باستخدام تقنيات المستوى ٢ كالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدر باستخدام المنحنيات في تاريخ التقرير ويتم تعديلها لتعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة.

### ٣٢. إدارة رأس المال

تقوم الشركة بإدارة ومراقبة هيكل رأس مالها واحتياجات السيولة من أجل حماية قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المستقبلية وخطط النمو والاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

تقوم الشركة بمراقبة كفاية رأس مالها وذلك باستخدام المقاييس المدرجة أدناه:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٪٢٢,٩٧	٪٢٢,٤٧

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 وذمم المرابحة المدينة والمساعدة على تحقيق الاختلاف بين تكلفة التمويل وإيرادات التمويل من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة.

شركة سهل للتمويل  
(سابقاً الشركة السعودية لتمويل المساكن)  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

### ٣٢. إدارة رأس المال (تتمة)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٢,٥٢ مرة	٢,٥٧ مرة

إجمالي التمويل لنسبة رأس المال  
(صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وضم المراجعة المدينة مقسوماً على  
إجمالي حقوق المساهمين)

### ٣٣. مطلوبات محتملة

تكون الشركة، من وقت لآخر، مدعى عليها في دعاوى قضائية فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة والذمم المدينة. لا تقدم بعض هذه الدعاوى أي مطالبة محددة للحصول على إعفاء. على الرغم من أن التحديد النهائي لأي التزام والتأثير المالي الناتج فيما يتعلق بأي من هذه الأمور لا يمكن التأكد منه بأي درجة من اليقين، فإن الإدارة لا تعتقد بوجود أي التزام نهائي غير مؤمن ناتج عن هذه الأمور والذي ترتبط به حالياً سيتم بشكل فردي أو بشكل إجمالي، يكون له تأثير سلبي جوهري على المركز المالي أو السيولة أو نتائج عمليات الشركة. ومع ذلك، فقد تم تكوين مخصص كافي كما في تاريخ التقرير.

علاوة على ذلك، فإن الشركة هي أيضاً مدعية في عدد من الدعاوى القضائية المتعلقة بشكل أساسي بالإخلاء من العقارات ومطالبة الصيانة حيث لم يتم الاعتراف بأي استرداد متوقع، يمثل أصلاً محتملاً، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

### ٣٤. التقارير القطاعية

إن القطاع هو مكون مميز للشركة يعمل إما في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع عمل) أو في تقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة (قطاع جغرافي)، والذي يخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن تلك الموجودة في القطاعات الأخرى. تمارس الشركة أنشطتها بالكامل في المملكة العربية السعودية وتعمل بشكل رئيسي في توفير التمويل العقاري.

### ٣٥. موافقة أعضاء مجلس الإدارة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة من خلال قراره المعتمد بالتصديق بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٥.