

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

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٩	قائمة التدفقات النقدية
٦١ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة مساهمي
شركة سهل للتمويل
(شركة مساهمة سعودية)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة سهل للتمويل ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، 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 المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية للمنشآت ذات الاهتمام العام، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية 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، ولا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيس للمراجعة	الأمر الرئيس للمراجعة
قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية، من بين أمور أخرى، من أجل تناول الأمر الرئيس للمراجعة: لقد حصلنا على فهم لإجراءات سير العمل ذات الصلة، والسياسة للانخفاض في القيمة وخسارة الائتمان، وعملية التقدير لتحديد مخصصات الانخفاض في القيمة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المراجعة المدينة ومنهجية خسارة 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 ٢٠٢٥، بلغ تعرض الشركة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المراجعة المدينة ٤,٥٧ مليار ريال سعودي والذي مثل ٩٦٪ من إجمالي الموجودات. بلغ مخصص خسارة الائتمان المتوقعة ٣٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة سهل للتمويل (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة - تتمة

كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيس للمراجعة	الأمر الرئيسي للمراجعة
<p>لقد قمنا أيضاً بتحديد ما إذا كانت الضوابط الرقابية اليدوية في المجالات التالية قد تم تصميمها وتطبيقها بشكل مناسب:</p> <ul style="list-style-type: none"> المراجعة والاعتماد لمخرجات نموذج خسارة الائتمان المتوقعة؛ و الاعتراف وقياس مخصصات الانخفاض في القيمة. <p>كما قمنا أيضاً بتقييم ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> السياسة للمراحل والزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتعريف التعثر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي وإرشادات البنك المركزي السعودي؛ الأساس المنطقي للتعرضات التي تم تغيير تصنيفها من المرحلة ٣ إلى المرحلة ٢، وتلك التي تم تغيير تصنيفها من المرحلة ٢ إلى المرحلة ١؛ منهجية تحديد احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر؛ والتعرض عند التعثر؛ ما إذا كان قد تم التحقق من صحة نماذج مكون المخاطر و/أو إعادة معايرتها؛ أوزان ومؤشرات سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستخدمة؛ و احتساب خسارة الائتمان المتوقعة لعينة من التعرضات. <p>قمنا باختبار نموذج خسارة 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"> تقييم مهارات وكفاءة واستقلالية وموضوعية الخبير الخارجي المعين للمصادقة الخارجية على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة؛ و مراجعة شروط خطاب ارتباطهم مع الشركة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض المراجعة. <p>لقد أخذنا في الاعتبار عملية التحقق الخارجي لنموذج خسارة الائتمان المتوقعة وتأثيرها على نتائج تقدير انخفاض القيمة.</p>	<p>تعترف الشركة بمخصص لخسارة الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسارة 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 بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة مقابل هذه الأداة المالية.</p> <p>إن خسارة الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. ويتم 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، مخصصة بسعر الفائدة للأصل. تستخدم الشركة نماذج إحصائية لحسابات خسارة الائتمان المتوقعة والمتغيرات الرئيسية المستخدمة في هذه الحسابات هي احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر، والتعرض عند التعثر والذي تم توضيحها في الإيضاح رقم ٣ حول القوائم المالية.</p> <p>يتم تقييم التعرض بشكل فردي للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، لتقييم التعرض لانخفاض القيمة الائتمانية وقياس خسارة 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 خسارة الائتمان المتوقعة بواسطة نموذج خسارة 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 التي تحكم تصنيف التعرض لمخاطر الائتمان وتكوين المخصصات في قياس الشركة لخسارة الائتمان المتوقعة.</p>

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة سهل للتمويل (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة - تتمه

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف تناولت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تعتبر مراجعة مخصص خسارة الائتمان المتوقعة مقابل الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المراجعة المدينة كأمر رئيس للمراجعة بسبب حجم هذه المبالغ وأهمية وتعقيد التقديرات والأحكام المطبقة من قبل الإدارة في نماذج خسارة الائتمان المتوقعة. فضلاً عن مستوى جهد المراجعة المطلوب.	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.
راجع الإيضاح رقم ٣ حول القوائم المالية بشأن السياسة المحاسبية للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، والإيضاحين ١٠ و ١١ للإفصاح عن الانخفاض في القيمة والإيضاح ٢٨ للإفصاح عن مخاطر الائتمان والافتراضات والعوامل الرئيسية التي تم أخذها في الاعتبار عند تحديد مراحل التعرض.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠٢٥

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠٢٥، بخلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي للشركة لسنة ٢٠٢٥ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع هذا.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى، ولن نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

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 محرفة بشكل جوهري.

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة كذلك عن نظام الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة سهل للتمويل (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية - تتمه

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تعترض الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو ما لم يكن لدى الإدارة بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحكومة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة 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 ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية وتقييمها، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدّل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة سهل للتمويل (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية - تتمه

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 نتعرف عليها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بخصوص جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم 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.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى

بناءً على المعلومات التي حصلنا عليها، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن الشركة لم تلتزم، من جميع النواحي الجوهرية، بأحكام نظام الشركات المعمول بها، والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ديلويت آند توش وشركاهم
محاسبون ومراجعون قانونيون



طارق بن محمد الفتني
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٤٦

١٣ رمضان ١٤٤٧ هـ

٢ مارس ٢٠٢٦

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

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاحات	الموجودات
٦٩,١٨٩	٧٠,٨٥٦	٥	النقد وما في حكمه
٢٨٧	٣٣٢	٦	مستحق من جهة ذات علاقة
١١,٩٢١	١٣,٩٨٢	٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨,٤٨١	٦,٥٠٢	٨	ذمم مدينة أخرى، صافي
٩,٨١٦	٧,٩٧٣	١٢	أتعاب إنشاء عقود مؤجلة
٣,٥٠١,٤٧٩	٣,٢٣٥,٥٥٦	١٠	استثمارات في عقود إيجار تمويلي، صافي
٨٣٥,٧٨٠	١,٣٣٤,٩٧٣	١١	ذمم مرابحة مدينة، صافي
			استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨٩٣	٨٩٣	٩	عقارات أخرى، صافي
٦٣,٢٧١	٥٢,٥٣٤	١٣	موجودات حق الاستخدام، بالصافي
٥,٩٨٠	٦,١١٨		ممتلكات ومعدات، صافي
٣,١٢٥	٣,٩٢٥		موجودات غير ملموسة، صافي
١,٦٤٠	١,٧٩٧		الضريبة المؤجلة
١,٦٠٥	١,٨٥٧	١٨	
٤,٥١٣,٤٦٧	٤,٧٣٧,٢٩٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات
٧,٦٢٨	٢٠,٤٨١	١٥	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
١٧,٤٠٨	٢١,٥٦٢	١٦	مصاريف مستحقة
٢٠,٥٤٤	٢١,٤٨٦		إيجارات مدفوعة مقدماً
٥,٦٦٩	٥,٩٣١		مطلوبات عقود الإيجار
٦,١٦٨	١١,٣٩٩	١٧	مخصص الزكاة وضريبة الدخل
٢,٧٥٦,٥٤٦	٢,٩٠٤,٤١٦	١٩	تسهيلات تمويل تورق
١١,٨٦٦	١٤,٥٠٢	٢٠	التزام منافع نهاية الخدمة
٢,٨٢٥,٨٢٩	٢,٩٩٩,٧٧٧		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢١	رأس المال
١٢٨,٩٥٤	١٢٨,٩٥٤	٢٢	احتياطي نظامي
٢,١٩٠	١,٣٩٧		احتياطيات أخرى
٥٥٦,٤٩٤	٦٠٧,١٧٠		ارباح مبقاه
١,٦٨٧,٦٣٨	١,٧٣٧,٥٢١		مجموع حقوق المساهمين
٤,٥١٣,٤٦٧	٤,٧٣٧,٢٩٨		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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



عبدالله الشمراني
المدير المالي



بندر الغامدي
الرئيس التنفيذي



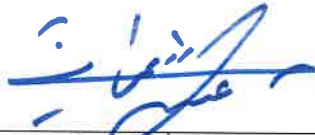
يوسف الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

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

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاحات	
٣٥٠,٤٧٤	٣٩٢,٩٠٢	٢٣	إيرادات تمويل
٣,٤٨٤	٣,٤٠٢	١٤	رسوم خدمات، صافي
٢,٣٧٣	٤,٧٠٥		إيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم
(٢,٢٣٢)	(١,٨٤٣)	١٢	مصاريف إنشاء عقود
٣٥٤,٠٩٩	٣٩٩,١٦٦		مجموع الإيرادات
(٩٤٧)	-		خسارة القيمة العادلة من أداة مالية مشتقة
٤,٠٨٩	٥,٧٨٣		إيرادات أخرى
٣٥٧,٢٤١	٤٠٤,٩٤٩		مجموع إيرادات التشغيل
(٢٣,٣٥٠)	(٢١,٠٢٢)	٢٤	تكاليف مباشرة
(٢٠٩,٢٠٤)	(٢٠٠,٢٣٥)	١٩	مصاريف مالية
(٩٢,٥٢٥)	(١٠٠,٩٥٨)	٢٥	مصاريف عمومية وإدارية
٥,٣٨٥	(١٤,٩٠٩)	٢٨	مخصصات انخفاض القيمة ومشطوبات
(٣,٦٤٨)	(٦,٦٤٦)	٢٦	مصاريف بيع وتسويق
(٣٢٣,٣٤٢)	(٣٤٣,٧٧٠)		مجموع المصاريف التشغيلية
٣٣,٨٩٩	٦١,١٧٩		صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(٦,٨٢٥)	(١٢,٣٨٥)	١٧	الزكاة وضريبة الدخل
(٣٩٤)	١,٦٣٠	١٧	ضريبة الدخل للفترات السابقة
(١٥٢)	٢٥٢	١٨	الضريبة المؤجلة
٢٦,٥٢٨	٥٠,٦٧٦		صافي الدخل للسنة
			الدخل الشامل الآخر
			البند التي لا يمكن إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في فترات لاحقة
٤٥٧	(٧٩٣)	٢٠	خسائر / (أرباح) اکتوارية من منافع نهاية الخدمة
٢٦,٩٨٥	٤٩,٨٨٣		مجموع الدخل الشامل للسنة
-٠,٢٧	-٠,٥١	٢٧	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

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



عبدالله الشمراني
المدير المالي



بندر الفهمدي
الرئيس التنفيذي



يوسف الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

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

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

مجموع حقوق المساهمين	ارباح مبقاه	احتياطي آخر	احتياطي نظامي	رأس المال	ايضاحات
١,٦٨٧,٦٣٨	٥٥٦,٤٩٤	٢,١٩٠	١٢٨,٩٥٤	١,٠٠٠,٠٠٠	
٥٠,٦٧٦	٥٠,٦٧٦	-	-	-	٢٠
(٧٩٣)	-	(٧٩٣)	-	-	
١,٧٣٧,٥٢١	٦٠٧,١٧٠	١,٣٩٧	١٢٨,٩٥٤	١,٠٠٠,٠٠٠	

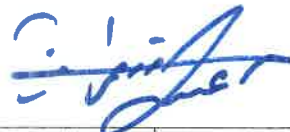
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥
صافي الدخل للسنة
الخسارة الشاملة الأخرى
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مجموع حقوق المساهمين	ارباح مبقاه	احتياطي آخر	احتياطي نظامي	رأس المال	ايضاحات
١,٦٦٠,٦٥٣	٥٣٢,٦١٩	١,٧٣٣	١٢٦,٣٠١	١,٠٠٠,٠٠٠	
٢٦,٥٢٨	٢٦,٥٢٨	-	-	-	٢٠
٤٥٧	-	٤٥٧	-	-	
٢٦,٩٨٥	٢٦,٥٢٨	٤٥٧	-	-	
-	(٢,٦٥٣)	-	٢,٦٥٣	-	٢٢
١,٦٨٧,٦٣٨	٥٥٦,٤٩٤	٢,١٩٠	١٢٨,٩٥٤	١,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤
صافي الدخل للسنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
تحويل الى الاحتياطي النظامي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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



عبدالله الشمراني
المدير المالي



بندر الغامدي
الرئيس التنفيذي



يوسف الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ 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 ٢٠٢٥
(كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
٣٣,٨٩٩	٦١,١٧٩	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
٤,٤٤٤	٤,١٨٧	تعديلات لتسوية صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٢,٢٣٢	١,٨٤٣	استهلاك وإطفاء
٩٤٧	-	إطفاء رسوم إنشاء عقود مؤجلة
(٥,٣٨٥)	١٤,٩٠٩	خسارة القيمة العادلة من أداة مالية مشتقة
٢,٢٠٣	٢,٣١٥	استحقاق مخصص (عكس) مخصصات انخفاض القيمة ومشطوبات، بالصافي
١٣٤	٥٩٨	مخصص منافع نهاية الخدمة
٢٠٩,٢٠٤	٢٠٠,٢٣٥	إطفاء التزام عقد إيجار
		مصاريف تمويل
٢٤٧,٦٧٨	٢٨٥,٢٦٦	
٢١٧	(٤٥)	صافي (الزيادة) / النقص في الموجودات التشغيلية:
(٢,١٦٣)	(٣,٠٤٨)	مستحق من جهة ذات علاقة
١٨,٤٩٦	٣,٨٣٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨٢,٢٧٩	٢٦٩,٤٦٢	ذمم مدينة أخرى
(٢٦١,٨١٧)	(٥٠٧,٤٦٤)	استثمارات في عقود إيجار تمويلي
٢٦,٠٠٠	-	ذمم مرابحة مدينة
(٦,٨٩٨)	١٢,٨٥٣	الأدوات المالية المشتقة
٢,٤٣٧	٤,١٥٤	صافي الزيادة / (النقص) في المطلوبات التشغيلية:
٩,٣٦١	٩٤٢	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
		مصاريف مستحقة
		إيجارات مدفوعة مقدماً
١١٥,٥٩٠	٦٥,٩٥٧	صافي النقد من العمليات
(١,٨٨٨)	(٦,١٨٥)	زكاة وضريبة دخل مدفوعة
-	٣٤٨	ضريبة دخل مستردة من فترات سابقة
(١,٥٥٧)	(٤٧٢)	منافع نهاية الخدمة مدفوعة
١١٢,١٤٥	٥٩,٦٤٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٣٦٧)	(١,٩١٩)	شراء ممتلكات ومعدات
٢٦	٤٧	استبعاد ممتلكات ومعدات
(٨٠٤)	(٨١٠)	شراء موجودات غير ملموسة
(١,١٤٥)	(٢,٦٨٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٥٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠	إضافات الى تسهيلات تمويل تورق
(٢٥٦,٦٧٤)	(٤٠٦,٧٥٢)	تسديد تسهيلات تمويل تورق
(٢١٢,٥٩١)	(٢٠٠,٦١٣)	مصاريف تمويل مدفوعة
(٢,٦٨٤)	(٢,٣٣٦)	المدفوع من الجزء الأساسي لالتزام عقد الإيجار
(١٣٤)	(٥٩٨)	المدفوع من جزء الفائدة لالتزام عقد الإيجار
(١٢٢,٠٨٣)	(٥٥,٢٩٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١١,٠٨٣)	١,٦٦٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨٠,٢٧٢	٦٩,١٨٩	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٩,١٨٩	٧٠,٨٥٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

عبدالله الشمري
المدير المالي

بندر العامدي
الرئيس التنفيذي

يوسف الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

١. الشركة والأنشطة الرئيسية

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 بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨)، برقم موحد (٧٠٠١٥٤٠١٦٥). تخضع الشركة للتنظيم من قبل البنك المركزي السعودي بموجب ترخيص رقم: ١٤/أ س هـ/٢٠١٤٠٣ بتاريخ ٢٧ ربيع الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٧ فبراير ٢٠١٤). إن عنوان الشركة هو كما يلي:

شركة سهل للتمويل
صندوق بريد 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 السكنية والشقق، وتمويل العقارات وتمويل إنشاء المشاريع التجارية والصناعية. خلال عام ٢٠٢٣، حصلت الشركة أيضاً على ترخيص من البنك المركزي السعودي لممارسة تمويل أنشطة تمويل الشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم وأنشطة تمويل المستهلك.

في ١٤ فبراير ٢٠٢٣، في اجتماع الجمعية العمومية الغير عادية، 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، كما عدلت الشركة نظامها الأساسي ليتوافق مع أحكام النظام.

قامت الشركة أيضاً بتحديث نظامها الأساسي ليعكس التغييرات المذكورة أعلاه.

فروع الشركة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، عملت الشركة من خلال الفروع التالية. تتضمن هذه القوائم المالية المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال هذه الفروع. إن تفاصيل هذه الفروع هي كما يلي:

الفرع	رقم السجل التجاري	التاريخ
فرع جدة	٤٠٣٠٢٨٩٦٢٧	١٤٣٧/٠٨/٢٢ هـ
فرع الدمام	٢٠٥٠١٠٩٥٧٢	١٤٣٧/٠٨/٢٢ هـ

٢. اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة

٢,١ المعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة سارية المفعول للفترة الحالية

في العام الحالي، قامت الشركة بتطبيق التعديل التالي على معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والذي يسري بشكل إلزامي على فترة محاسبية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. إن هذه التعديلات ليس لها تأثير على الإفصاحات أو على المبالغ المعلن عنها في هذه القوائم المالية.

المعايير أو التفسيرات أو التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - عدم القابلية للصراف:	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي ٢١ لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، وسعر الصرف الفوري الذي سيتم استخدامه عندما لا يكون قابلاً للصراف. ويحدد التعديل إطاراً يمكن من خلاله تحديد سعر الصرف الفوري في تاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو أي أسلوب تقدير آخر.	١ يناير ٢٠٢٥

٢. اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير الجديدة غير السارية بعد

في تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، لم تقم الشركة بتطبيق المعايير المحاسبية الدولية الجديدة والمنقحة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد. ولا يتوقع الإدارة أن يكون لتبني المعايير المدرجة أدناه أثر جوهري على القوائم المالية للشركة في الفترات المقبلة، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨. وتقوم الإدارة حالياً بتقييم أثر تبني المعيار الدولي للتقارير المالية ١٨ وستطبق المعيار اعتباراً من تاريخ إلزامية اعتماده في ١ يناير ٢٠٢٧.

المعايير أو التفسيرات أو التعديلات	الوصف	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك أو مشروع المشترك أو مشروع المشترك	ينطبق الاعتراف الجزئي بالربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في الأصول التي لا تشكل أعمالاً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ - دمج الأعمال والأرباح أو الخسائر الناتجة من البيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل أعمالاً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ يتم الاعتراف بها بالكامل.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ "الأدوات المالية": الإفصاحات	بموجب التعديلات يمكن الآن لبعض الأصول المالية بما في ذلك تلك التي تحتوي على ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة أن تلي 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.	١ يناير ٢٠٢٦
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ (الأدوات المالية): الإفصاحات) لتعكس بشكل أدق تأثير العقود التي تعتمد على الكهرباء المرتبطة بالعوامل الطبيعية للشركة.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (الأدوات المالية) والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ (الأدوات المالية): الإفصاحات) لتعكس بشكل أدق تأثير العقود التي تعتمد على الكهرباء المرتبطة بالعوامل الطبيعية للشركة.	١ يناير ٢٠٢٦

٢. اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة (تتمة)

اعتماد المعايير الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٦	تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي إما توضح صياغة معيار محاسبي أو تصحح عواقب غير مقصودة بسيطة، أو تتعامل مع ثغرات أو تعارضات بين متطلبات المعايير المحاسبية. تشمل تعديلات عام ٢٠٢٤ المعايير التالية: المعيار الدولي للتقرير المالي ١: اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة؛ المعيار الدولي للتقرير المالي ٧: الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة لتطبيق المعيار؛ المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية؛ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠: القوائم المالية الموحدة؛ والمعيار الدولي للمحاسبة ٧: قائمة التدفقات النقدية.	التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي - المجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٧	يقدم المعيار الدولي للتقرير 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 الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب تصنيف فروق العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصروفات من البنود التي نتج عنها فروق العملات الأجنبية.	المعيار الدولي للتقرير 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 للتقرير المالي رقم ١٩ - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

بيان الالتزام

تم اعداد 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 اعداد القوائم المالية وفقاً لأساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء ما يلي:

التزامات منافع الموظفين	البند
القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين باستخدام حسابات القيمة الحالية الاكتوارية استناداً إلى طريقة وحدة الإضافة المخططة كما هو مبين في إيضاح ٣.	أسس القياس
الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	استثمار مدرج بالتكلفة.
الأدوات المالية المشتقة	يتم تقييمها باستخدام أساليب التقييم مع مدخلات السوق التي يمكن ملاحظتها في نهاية كل فترة تقرير.
ممتلكات عقارية أخرى	يتم إدراجها بالذمم المدينة القائمة بالصافي بعد خصم خسائر الائتمان المتوقعة من العملاء بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة للممتلكات، أيهما أقل.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

بيان الالتزام

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

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية المعتمدة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه: تتوافق هذه السياسات مع تلك المطبقة على السنة المالية السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ باستثناء تلك التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٢.

(أ) الأدوات المالية

الاعتراف المبدئي وتصنيف الموجودات المالية

يتم الاعتراف في جميع عمليات الشراء والبيع العادية وإلغاء الاعتراف بها على أساس تاريخ التداول. وعمليات الشراء أو البيع العادية هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية محددة بموجب الأنظمة أو عرف السوق.

عند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي وفقاً لقياسه:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، لدى الشركة أدوات دين (ذمم مرابحة مدينة) وموجودات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة وأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وأدوات مالية مشتقة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الاستثمار في الذمم المدينة عن عقود الإيجار التمويلي/ذمم الإجارة، وهي موجودات مالية وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في قسم صافي الاستثمارات في ذمم عقود الإيجار التمويلي/ذمم الإجارة من هذا الإيضاح.

القياس اللاحق

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبدئي بها، إلا في حال تغيير الشركة خلال الفترة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفي الشرطين التاليين:

- يحتفظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يتمثل هدفه في الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- والشروط التعاقدية للأصل المالي ينشأ عنها، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تتكوّن حصراً من دفعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي المستحق

تتمثل التكلفة المطفأة للأصل المالي بالمبلغ الذي يتم عنده قياس الأصل المالية عند الاعتراف المبدئي مطروحاً منها تسديدات المبلغ الأصلي، بالإضافة إلى الاستهلاك التراكمي باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي لأي فرق بين المبلغ الأولي ومبلغ الاستحقاق، المعدل لأي مخصص خسارة. ان القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي هي التكلفة المطفأة للأصل المالية قبل التعديل على مخصص الخسارة.

عند الاعتراف المبدئي بأداة حقوق ملكية غير محتفظ بها للتداول، قد تختار الشركة بشكل لا رجعة فيه عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الآخر (محددة كقيمة عادلة في الدخل الشامل الآخر - استثمار حقوق ملكية). ويكون هذا الاختيار على أساس كل أداة على حدة.

بشكل افتراضي، تقاس جميع الموجودات المالية الأخرى غير المصنفة لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار الشركة بشكل لا رجعة فيه تخصيص أصل مالي يستوفي معايير القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه مقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان القيام بذلك يقلل من عدم المطابقة المحاسبية بشكل كبير.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بتقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل على مستوى المحفظة لأن ذلك يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم مراعاتها ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وممارسة تلك السياسات، وبشكل محدد، إذا ما كانت استراتيجية الإدارة تركز على تحقيق إيرادات الفائدة التعاقدية أو الاحتفاظ بمعدل فائدة محدد للمحفظة أو يكون هناك توافق بين مدة الموجودات المالية ومدة المطلوبات التي تمول تلك الموجودات أو تحقق التدفقات النقدية من خلال بيع الموجودات.
- طريقة تقييم أداء المحفظة وتقديمها إلى إدارة الشركة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية الموجودة في نموذج الأعمال هذا) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيفية تعويض مدراء الأعمال، أي إذا ما استند التعويض على القيمة العادلة للموجودات التي تمت إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها، و
- وثيرة وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. إلا أن المعلومات حول أنشطة المبيعات لا تعتبر منفصلة، ولكن تعتبر جزءاً من التقييم الشامل عن كيفية تحقيق الشركة لهدفها في إدارة الموجودات المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.

يعتمد تقييم نموذج العمل على تصورات متوقعة بشكل معقول دون وضع تصورات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الضغط" في الاعتبار. في حال تحقق التدفقات النقدية بعد الاعتراف الأولي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للشركة، فإن الشركة لا تغير تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا، ولكنه يتضمن هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية الناشئة حديثاً أو المشتراة حديثاً للمستقبل.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والتي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ولا محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة

لغرض القيام بهذا التقييم، فإن "أصل المبلغ" هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي. "الفائدة" هي ثمن القيمة الزمنية للمال، والائتمان ومخاطر الاقراض الأساسية الأخرى المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة وتكاليف الاقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، إضافة لهامش الفائدة.

وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تعد فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والفائدة، تأخذ الشركة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. وهذا يشمل تقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية تتضمن شرطاً تعاقدياً قد يؤدي إلى تغيير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية وإذا كان كذلك فلن تستوفي هذا الشرط. عند القيام بالتقييم، تأخذ الشركة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغير 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 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 لحساب التكلفة المطفأة لأداة دين وتوزيع ايراد الفوائد على الفترة المرتبطة بها. بالنسبة للموجودات المالية غير الموجودات المالية المشتراة أو الممنوحة مع تدني في قيمتها الائتمانية (أي الموجودات التي كانت قيمتها الائتمانية متدنية عند الاعتراف الأولي)، إن "معدل الفائدة الفعلي" هو المعدل الذي يخصم بدقة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وأقساط أو خصومات أخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، على مدى العمر المتوقع لأداة الدين، أو عندما يكون ذلك مناسباً، فترة أقصر، إلى مجموع القيمة الدفترية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية المشتراة أو الممنوحة مع تدني في قيمتها الائتمانية، يُحتسب معدل الفائدة المعدل حسب الائتمان عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف الأولي.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

تصنيف المطلوبات المالية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وذلك وفقاً لجوهر الشروط التعاقدية وترتيباتها، وبما يتماشى مع التعريفات المحاسبية للالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية تُعرف أداة حقوق الملكية بأنها أي عقد يُثبت حقاً متبقياً في صافي أصول المنشأة بعد خصم جميع التزاماتها.

التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر يتم تصنيف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف الالتزام المالي على أنه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا:
(١) كان مقابل محتمل للمستحوذ في عملية دمج أعمال.
(٢) كان مصنف كمحتفظ به للمتاجرة، أو
(٣) كان مشتق أو محدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي.

تقاس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة مبدئياً بالقيمة العادلة وثم يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بمصاريف الفائدة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف في قائمة الربح أو الخسارة وقائمة الدخل الشامل الأخر.

تصنف الشركة جميع مطلوباتها المالية على أنها مقاسة 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 وثم يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الشركة كمؤجر

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي / ذمم 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 تكون شروط عقود الإيجار تنقل بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد 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 للتقسيط (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 الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الشركة كمستأجر (تتمة)

الاعتراف

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

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

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار الشركة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمارات الشركة القائمة المتعلقة بعقود الإيجار. يمثل إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستحقة القبض من قبل الشركة، ويمثل صافي الاستثمار القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار هذه مخصومة بسعر الفائدة الضمني 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 المرابحة هو اتفاق تقوم بموجبه الشركة ببيع العميل أصل كانت الشركة قامت بشراؤه واقتنائه بناء على وعد مقدم من العميل بالشراء. يتكون سعر البيع من التكلفة مع زيادة 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.

الشركة كمستأجر

موجودات حق الاستخدام/ التزام عقد إيجار

عند الاعتراف المبدئي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار عند بداية العقد. يعتبر أن العقد يمثل، أو يتضمن، عقد إيجار إذا كان يمنح الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المزايا تندفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بتطبيق نموذج التكلفة وتقيس أصل حق الاستخدام بالتكلفة:

(أ) مطروحاً منه أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض متراكمة؛ و

(ب) معدلة لأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار لتعديلات الإيجار.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

مطلوبات عقود الإيجار
عند الاعتراف المبدي، 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 على التزامات عقود الإيجار.
 - تخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات الإيجار المدفوعة.
 - إعادة قياس القيمة الدفترية لعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقد الإيجار.

إلغاء الاعتراف

(١) الموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحوّل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي إلى طرف آخر أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل كبير بجميع مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

في بعض المعاملات، تحتفظ الشركة بالتزامها بخدمة الأصل المالي المحول مقابل أتعاب. يتم استبعاد الأصل المحول إذا كان يفي بمعايير إلغاء الاعتراف. يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام لعقد الخدمة إذا كانت رسوم الخدمة أكثر من كافية (أصل) أو أقل من كافية (الالتزام) 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، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية المخصصة لجزء الأصل الذي تم إلغاء الاعتراف به) ومجموع

- المقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه بعد خصم أي التزام جديد مفترض)؛ 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 تنقلها بشكل جوهري وتحتفظ بالسيطرة على الأصل، تستمر الشركة في الاعتراف بالأصل إلى حد مشاركتها المستمرة، والتي يحددها المدى التي يتعرض لها لتغيرات في قيمة الأصل المحول.

(١) المطلوبات المالية

لا تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية إلا عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغائها، أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها والمبلغ المدفوع والمستحق في قائمة الربح أو الخسارة.

لا تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي إلا عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية بموجب الشروط المعدلة اختلافاً جوهرياً. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. تعتبر الشروط مختلفة جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة أو مخصومة باستخدام السعر الفعلي الأصلي، مختلفة بنسبة عشرة بالمائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية للالتزام المالي الأصلي. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الملغى والالتزام المالي الجديد بالشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

تعديلات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

(١) الموجودات المالية

إذا تم تعديل أحكام الأصل المالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بصورة جوهرياً. إذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بصورة 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.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

وفيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل المدرج بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً، فإن التعديل لا يؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي والاعتراف بالمبلغ الناتج من تعديل إجمالي القيمة الدفترية كربح أو خسارة معدلة في قائمة الربح أو الخسارة. إذا تم تنفيذ هذا التعديل بسبب الصعوبات المالية للمقترض فإنه يتم عرض الربح أو الخسارة معاً إلى جانب خسائر انخفاض 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.

(٢) المطلوبات المالية

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

إذا لم يتم المحاسبة عن تعديل التزام مالي على أنه إلغاء اعتراف، عندئذٍ يتم إعادة حساب التكلفة المطفأة 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 المتوقعة 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

- تمثل خسائر الائتمان المتوقعة تقديراً مرجحاً لاحتمالية خسائر 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 المقدر.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الموجودات المالية المعاد هيكلتها أو صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

إذا تم إعادة التفاوض على أحكام الموجودات المالية أو تم تعديلها أو تم استبدال الأصل المالي القائم بأصل مالي جديد بسبب الصعوبات المالية التي يواجهها المقترض ومن ثم تقييم ما إذا كان يجب القيام بعملية إلغاء الاعتراف بالأصل المالي وقياس خسائر الائتمان المتوقعة على النحو التالي:

- إذا كانت إعادة الهيكلة المتوقعة لا تؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصل المالي القائم، فإن التدفقات النقدية المتوقعة التي قد تنشأ من الأصل المالي المعدل مدرجة ضمن احتساب العجز النقدي من الأصل القائم.

- إذا كانت إعادة الهيكلة المتوقعة ستؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالأصل المالي القائم، فإن القيمة العادلة المتوقعة للأصل الجديد تعتبر كتدفقات نقدية نهائية من الأصل المالي القائم في وقت إلغاء الاعتراف به. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات النقدية القائمة التي تخصم من التاريخ المتوقع لإلغاء الاعتراف 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 وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة هي استثمارات منخفضة القيمة الائتمانية في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى "منخفضة القيمة الائتمانية" أو كان هناك "زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان" عند وقوع حدث أو أكثر لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره 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 وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى منخفضة القيمة الائتمانية تتضمن البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- المقترض لديه مخاطر عالية في التعثر في أو قد تعثر عن السداد؛
- طلب المقترض إعادة جدولة المدفوعات كدعم مالي مرتين أو أكثر؛
- تجاوز تاريخ الاستحقاق ٩٠ يوماً؛
- توفي المقترض؛
- يعتبر الحساب احتياليًا؛
- لدى المقترض قدرة غير كافية للوفاء بالتزامات التدفق النقدي التعاقدية بسبب الصعوبات المالية على المدى القريب؛
- تحصيل أصول المبالغ ودخل العملات 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 وذمم المرابحة المدينة والموجودات المالية الأخرى التي تمت إعادة التفاوض بشأنها بسبب تدهور حالة المقترض منخفضة القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم تلقي التدفقات النقدية التعاقدية قد انخفضت بشكل كبير ولم يكن هناك مؤشرات أخرى على الانخفاض في قيمتها. راجع إيضاح ٢٨ للحصول على مزيد من التفاصيل حول الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتعريف التعثر.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

عرض مخصص خسائر 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 وذمم المرابحة المدينة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما:

- يكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمال واقعي لاسترداده، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين تحت التصفية.
- يتم شطب عقود الإيجار وذمم 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 أولاً 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 استعادتها 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 الموجودات 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 وذمم المرابحة المدينة.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (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 مدينة

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

أتعاب الخدمات

يتم الاعتراف بأتعاب 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 الاعتراف بإيرادات أتعاب طلبات التمويل والتقييم عندما يتم الانتهاء من المعاملة أو تقديم الخدمة.

يتم الاعتراف بالأتعاب 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 الاعتراف بها 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 الصناديق 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 لأنظمة العمل السعودية. يتم احتساب صافي الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للشركة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم الاعتراف بالأرباح 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 بالاعتراف بالتغيرات 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 الأيراد

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

يتم الاعتراف بالأرباح / (الخسائر) الاكتوارية في الدخل الشامل الآخر. تشمل الافتراضات لحساب التزامات البرنامج على افتراضات مثل معدل نمو الرواتب المتوقع في المستقبل ومعدلات استقالة الموظفين المتوقعة ومعدل الخصم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية. يتعين على الشركة 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 تخولهم الحصول على المساهمات. يتم تصنيف أي مبالغ غير مدفوعة كمستحقات.

يتم الاعتراف بالتزام المنافع المستحقة للموظفين المتعلقة بالأجور والرواتب والإجازات السنوية وتذاكر الطيران في الفترة التي تقدم فيها الخدمة ذات الصلة بالمبالغ غير المخصصة من الفوائد المتوقع دفعها وتصنيفها كمستحقات.

و) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المترتبة. يتم تسجيل مصاريف الإصلاح والصيانة كمصاريف ويتم رسميتها فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للمصاريف إلى الشركة. يحسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة لهذه الموجودات. يتم استهلاك التحسينات على المأجور على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو المدة المتبقية من عقد الإيجار، أيهما أقصر.

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

المعدل	
١٠٪	تحسينات على المأجور
٢٥٪	سيارات
١٠٪-٢٥٪	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية
٢٥٪-٣٣,٣٪	أجهزة حاسب آلي

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

ز) الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة التي تحصل عليها الشركة ولها عمر إنتاجي محدد بسعر التكلفة ناقصاً الإطفاء المترام والانخفاض المترام 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 (٢٤:٢٠٢٤-٣ 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. تم 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 بآخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة.

ط) أتعاب إنشاء عقود مؤجلة

تتألف أتعاب إنشاء العقود المؤجلة من الجزء غير المطلقاً 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.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

ي) إيجارات مدفوعة مقدماً

تتضمن الإيجارات المدفوعة مقدماً الإيجار المستلم مقدماً من العملاء قبل تاريخ الاستحقاق والدفوعات المقدمة.

ك) مخصص آخر

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

ل) المحاسبة عن ضريبة الدخل

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يحتسب مصروف الزكاة على أساس الوعاء الزكوي. يتم الاستدراك للزكاة على أساس الاستحقاق على حصة المساهم السعودي في الوعاء الزكوي. يجري تسجيل أي فروقات في التقدير عند اعتماد الربط النهائي وحينها يتم إقفال المخصص.

ضريبة الدخل

مصروف ضريبة الدخل أو القيد الدائن للفترة هو الضريبة المستحقة على الدخل الخاضع للضريبة للفترة الحالية بناءً على معدل ضريبة الدخل المطبق لكل بلد، مع تعديله حسب التغيرات في الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الفروق المؤقتة والخسائر الضريبية غير المستخدمة.

يتم حساب ضريبة الدخل الحالية المحملة على أساس الأنظمة الضريبية المطبقة أو التي سُنطبق بشكل فعلي بنهاية فترة التقرير. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للمواقف المتخذة بخصوص الإقرارات الضريبية بالنسبة للحالات التي تكون فيها لوائح الضرائب السارية خاضعة للتفسير. وترصد المخصصات اللازمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها إلى سلطات تحصيل الضرائب.

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

يتم الاعتراف بمخصص للأمر 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. يعتمد الربط على تقديرات يقوم بها المتخصصون في الضرائب داخل الشركة، وتكون هذه التقديرات مدعومة بالخبرة السابقة المتعلقة بأنشطة مشابهة وفي بعض الحالات بناءً على مشورة ضريبية 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 جوهري في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالموجودات 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 موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق أرصدة الضرائب المؤجلة بنفس الجهة الضريبية. تتم مقاصة الموجودات الضريبية والمطلوبات الضريبية الحالية عندما يكون للمنشأة حق قانوني قابل للتنفيذ، وعند وجود نية لتسويتها على أساس صافي قيمتها، أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بنفس الوقت.

٣. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الضريبة المؤجلة (تتمة)

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والمؤجلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، باستثناء ما يتعلق بالبنود المعترف بها في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية. في هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضاً في الدخل الشامل الآخر.

ل) معاملات مع جهات ذات علاقة

لدى الشركة علاقات مع جهات ذات علاقة تتكون من شركات ذات صلة وشركات زميلة ومديرين وموظفي إدارة عليا والمنشآت التي يمارس عليها المدبرون أو موظفو 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 الإيضاحات ذات الصلة.

م) المعاملات بالعملة الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بعملة أجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في وقت إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملة الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تضمين المكاسب والخسائر الناتجة عن تسوية وتحويل معاملات العملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

ن) 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 الاعتراف بها 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.

س) ضريبة القيمة المضافة

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

ع) حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

يتم الاعتراف بأصل/ 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 كافية (الالتزام) 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.

تمت 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 أصل الخدمة في قائمة الدخل.

يتم تسجيل صافي مطلوبات الخدمة باعتباره مخصص بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ وفحص هذه المطلوبات في نهاية كل فترة تقرير مالي حسب المتطلبات ثم تعديلها 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.

قامت الشركة بإجراء تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الموجودات. تقوم الشركة بمراقبة موجودات مالية والمراقبة جزء من التقييم المستمر للإدارة 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 المتعلّقة المعقولة والداعمة.

إلغاء الاعتراف بالاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

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

بموجب الاتفاقيات ذات الصلة، إما أن حقوق الشركة في التدفقات النقدية قد انتهت صلاحيتها وتحولت إلى المشتري أو أن الشركة قد تحملت التزاماً 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 لعدم التيقن من التقديرات

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، وذمم المرابحة المدينة وذمم 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.

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

- (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 وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
٣٥	٣٥	نقد بالصندوق
٥٤,٧٤٧	٦٤,٥٧٧	نقد لدى البنوك
١٤,٤٠٧	٦,٢٤٤	شيكات مصدقة تحت التصرف
٦٩,١٨٩	٧٠,٨٥٦	النقد وما في حكمه

يتضمن النقد لدى البنوك وودائع مرابحة تحمل أرباحاً بقيمة ٣١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧,٤ مليون ريال سعودي) بمعدل ربح يقارب ٥,٢٨٪ (٢٠٢٤: ٥,٢٨٪) سنوياً.

٥. النقد وما في حكمه (تتمة)

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 للتعثّر 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.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٦,٨٧٤	٣٣,٣٩٤	-A
٦٥	-	A٣
٤١٣	-	+BBB
٤٧,٣٥٢	٣٣,٣٩٤	المجموع*

* هذا الرصيد لا يشمل الودائع لأجل البالغة ٣١,٢ مليون ريال سعودي لدى جهة ذات علاقة (٢٠٢٤: ٧,٤ مليون ريال سعودي) والنقد والشيكات المصدقة تحت التصرف.

هناك مبلغ ١٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٣٨ مليون ريال سعودي) مودع لدى البنك العربي الوطني، جهة ذات علاقة، في سياق الأعمال العادية.

٥,١ شيكات مصدقة تحت التصرف

يمثل هذا الرصيد قيمة الشيكات المصدقة الصادرة لشراء العقارات بموجب عقود الإجارة والمراوحة المعتمدة والتي يجري حالياً نقل صكوك ملكيتها. يتم تقديم هذه الشيكات المصدق عليها من قبل ممثلي الشركة الرسميين مباشرة في المكاتب الحكومية في وقت نقل صكوك الملكية. لا يتم تحويل المخاطر والمكافآت والسيطرة على هذه الممتلكات الأساسية وعقود الإجارة والمراوحة ذات الصلة إلى الشركة كما في تاريخ التقرير وليس هناك حقوق والتزامات تعاقدية للشركة كما في تاريخ التقرير بموجب عقود الإجارة والمراوحة.

٦. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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 الجهات ذات العلاقة على أساس أسعار وشروط معتمدة من إدارة الشركة وعلى أساس متفق عليه مع هذه الجهات ذات العلاقة:

العلاقة	الاسم
مساهم	البنك العربي الوطني
مساهم	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة شقيقة	الخير كابيتال
شركة شقيقة	شركة كوارا للتمويل
شركة شقيقة	شركة وصلت للخدمات العقارية
شركة شقيقة	شركة ثروات الأصول العقارية
شركة شقيقة	مكتب يوسف الشبيلي للمحاماة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٦. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣٤,٣٢٢	١٢٤,٢٩١	تكاليف تمويل (البنك العربي الوطني) - مساهم
-	٥٠,٠٠٠	صرف تسهيلات التورق (شركة كوارا للتمويل) - شركة شقيقة
٢,١٧٣	٢,٢٨٧	وحدة سكنية مشتراة (شركة دار الأركان) - مساهم
٣,٤٢٦	٢,٦١٠	أنعاب خدمات، صافي (البنك العربي الوطني) - مساهم
٩٤٧ -		خسارة تحوط (البنك العربي الوطني) - مساهم
٢,١٨٠	٢,١٨٠	التزام عقد إيجار مدفوع (شركة ثروات الأصول العقارية) - شركة شقيقة
-	١٢٠	مكتب يوسف الشبيلي للمحاماة - شركة شقيقة
١,٢٧٢	١,٤٤٣	ربح على ودائع مريحة - الخير كابيتال - شركة شقيقة
-	٥٩	أنعاب خدمات - شركة وصلت للخدمات العقارية - شركة شقيقة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٤١,٧٠٢	١,٧٩٧,٨١٥	قرض مستلم من مساهم (البنك العربي الوطني) (إيضاح ٢٠)
-	٤٧,٥١٨	القرض المصرفي لجهة ذات علاقة (شركة كوارا للتمويل)
٩,٨١٦	٧,٩٧٣	أنعاب إنشاء عقود مؤجلة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٢)
٢٨٧	٣٣٢ (١٥)	مستحق من جهة ذات علاقة يتعلق برسوم خدمة (البنك العربي الوطني) (إيضاح ١٥)
٧,٣٩٥	٣١,١٨٣	ودائع مريحة 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤,٦٣٠	٤,٥٣٣	رواتب
١٩٣	٢٩٠	منافع نهاية الخدمة
١,٤٧١	١,٤٨٩	بدلات أخرى
٤,٨٥٢	٤,٦٨٤	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - أشخاص مرتبطون
١١,١٤٦	١٠,٩٩٦	

٧. مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦,٤٩٢	٩,٧٩٧	عمولات مبيعات مدفوعة مقدما
٧١٥	-	رسوم تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً
١,٦٣٦	٤٨	تأمين مدفوع مقدماً
٧٥٢	٢,٨٦٧	صيانة برامج مدفوعة مقدماً
٩٨٦	-	ضريبة مدفوعة مقدما (إيضاح ١٨)
١,٣٤٠	١,٢٧٠	أخرى
١١,٩٢١	١٣,٩٨٢	

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٨. ذمم مدينة أخرى، صافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٥,٦٤٢	٢٤,١٠٩	مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاة في عقود الإيجار
٤,٣٦٠	٤,٣٦٠	ذمم مدينة قيد التقاضي
٣٩٦	٥٢٣	ضريبة قيمة مضافة مستحقة من وزارة الإسكان
٨٦٧	-	مستحق من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (إيضاح ١٨)
٢٥٤	٢	مستحق من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري
٢٠٨	١٩٥	سلف وذمم موظفين مدينة
٣١,٧٢٧	٢٩,١٨٩	
(٢٣,٢٤٦)	(٢٢,٦٨٧)	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي وعقود إيجار حالات الوفاة
٨,٤٨١	٦,٥٠٢	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٨,٦٣٦	١٨,٠٧٧	مخصص مطالبات تأمين مستحقة على حالات الوفاء
٤,٦١٠	٤,٦١٠	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي
٢٣,٢٤٦	٢٢,٦٨٧	

الحركة في المخصص خلال السنة

مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي	مخصص مطالبات التأمين	٢٠٢٥
٤,٦١٠	١٨,٦٣٧	١ يناير
-	(٥٦٠)	عكس / مخصص خلال السنة
٤,٦١٠	١٨,٠٧٧	٣١ ديسمبر
مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي	مخصص مطالبات التأمين	٢٠٢٤
٣,٦١٠	٢١,٥٢٨	١ يناير
١,٠٠٠	(٢,٨٩٢)	عكس / مخصص خلال السنة
٤,٦١٠	١٨,٦٣٦	٣١ ديسمبر

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

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

في ١٧ ديسمبر ٢٠١٧، ساهمت الشركة بنسبة ٢,٣٨٪ في رأسمال الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي ("شركة التسجيل") وهي شركة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تم إنشاء شركة التسجيل مع شركات تمويل وإيجار أخرى مسجلة في المملكة العربية السعودية لتسجيل عقود تتعلق بعقود إيجار تمويلي وتعديلات وتسجيل وتحويل صكوك ملكية موجودات بموجب اتفاقيات عقود إيجار تمويلي.

إن الاستثمار المصنف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، لا تختلف القيمة الدفترية لهذا الاستثمار جوهرياً عن قيمته العادلة.

١٠. الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي، صافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,٥٢٣,١٢٠	٥,٠٥٨,١٦١	استثمارات في عقود إيجار تمويلي - المجموع
(٢,٠٠٤,٢٨٥)	(١,٨٠١,٦٨٥)	ناقصاً: إيراد تمويل غير مكتسب
٣,٥١٨,٨٣٥	٣,٢٥٦,٤٧٦	استثمارات في عقود الإيجار التمويلي قبل خسارة الائتمان المتوقعة
(١٧,٣٥٦)	(٢٠,٩٢٠)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣,٥٠١,٤٧٩	٣,٢٣٥,٥٥٦	الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي - صافي

إجمالي عدد عقود الإيجار القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هو ٥,٤٠٢ (٢٠٢٤: ٥,٧٣٣).

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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٥,٤٦٣	١٧,٣٥٦	١ يناير
٢,٠٣٤	-	عكس مخصص تم شطبه سابقاً
(١٠,١٤١)	٣,٥٦٤	المستحق/(المعكوس) خلال السنة، صافي
١٧,٣٥٦	٢٠,٩٢٠	٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٥			
معدل الخسارة %	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية
٠,٠٦٪	٢,١٨٪	١١,٠٨٪	٠,٦٤٪
٢,٨٨٤,٣٠٦	٢٤٨,٠٧٣	١٢٤,٠٩٧	٣,٢٥٦,٤٧٦
(١,٧٧٤)	(٥,٣٩٦)	(١٣,٧٥٠)	(٢٠,٩٢٠)
٢,٨٨٢,٥٣٢	٢٤٢,٦٧٧	١١٠,٣٤٧	٣,٢٣٥,٥٥٦

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

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

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 ائتمانية متوقعة
صافي القيمة الدفترية

تم الإفصاح عن الحركات المرحلية ذات الصلة للاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي والمخصص المتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات حول الضمانات في إيضاح ٢٨.

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

٢٠٢٥			السنة
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار	
٣٠٣,٦٧٧	(٢٦٨,٨١٩)	٥٧٢,٤٩٦	خلال سنة واحدة
٢٨٣,٤٦٣	(٢٣٨,٥٤١)	٥٢٢,٠٠٤	السنة الثانية
٢٨٤,٤٢٤	(٢١٢,٥٢١)	٤٩٦,٩٤٥	السنة الثالثة
٢٧٤,٦٤٢	(١٨٦,٧٢١)	٤٦١,٣٦٣	السنة الرابعة
٢,١١٠,٢٧٠	(٨٩٥,٠٨٣)	٣,٠٠٥,٣٥٣	السنة الخامسة وما بعدها
٣,٢٥٦,٤٧٦	(١,٨٠١,٦٨٥)	٥,٠٥٨,١٦١	

٢٠٢٤			السنة
الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار	
٢٧٩,٧٠٨	(٢٨٤,١٠٨)	٥٦٣,٨١٦	خلال سنة واحدة
٢٨٧,٣٩٠	(٢٥٩,٣٠٥)	٥٤٦,٦٩٥	السنة الثانية
٢٩٠,٦٨٢	(٢٣٣,١٠٦)	٥٢٣,٧٨٨	السنة الثالثة
٢٩٠,٢٥٨	(٢٠٦,٨٨٤)	٤٩٧,١٤٢	السنة الرابعة
٢,٣٧٠,٧٩٧	(١,٠٢٠,٨٨٢)	٣,٣٩١,٦٧٩	السنة الخامسة وما بعدها
٣,٥١٨,٨٣٥	(٢,٠٠٤,٢٨٥)	٥,٥٢٣,١٢٠	

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أيام تجاوز الاستحقاق:
٢,٤٨١,٥٢٣	٢,١٨٨,٤٥١	متداول
٥٧٤,١٢٦	٨٧٢,٦٣١	١ - ٣٠ يوم
٣٦٢,٤٢٩	١١٧,٩٣٧	٣١ - ٦٠ يوم
٤٤,٤٨٠	٢٣,٦٢٧	٦١ - ٩٠ يوم
٦,٩٠٨	٧,٥٣٤	٩١ - ١٨٠ يوم
٣٢,٠١٣	٢٥,٣٧٦	أكثر من ١٨٠ يوم
٣,٥٠١,٤٧٩	٣,٢٣٥,٥٥٦	المجموع

خلال السنة، انخفضت الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار التمويلي بشكل رئيسي نتيجة لانخفاض عقود الإيجار القائمة إلى ٥,٤٠٢ من ٥,٧٣٣ في عام ٢٠٢٤. يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار التمويلي ١٩ سنة (٢٠٢٤: 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 ٨,٤٨٪ (٢٠٢٤: ٨,٤٤٪) سنويًا.

إن الربح الأساسي القائم والمستحق من الذمم المدينة بموجب عقود الإيجار التمويلي المعدلة خلال السنة هو ٢٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢١٨ مليون ريال سعودي) و ٠,٢٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٩٣ مليون ريال سعودي) على التوالي.

راجع إيضاح ٢٨ 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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ذمم مرابحة مدينة، الإجمالي
١,٢٩٤,٦٦٧	١,٩٨٥,٨٨٥	ناقصا: إيراد تمويل غير مكتسب
(٤٥٢,١٩٧)	(٦٣٥,٩٥١)	
٨٤٢,٤٧٠	١,٣٤٩,٩٣٤	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
(٦,٦٩٠)	(١٤,٩٦١)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٨٣٥,٧٨٠	١,٣٣٤,٩٧٣	ذمم مرابحة مدينة، صافي

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي (تتمة)

وفيما يلي تفصيل لذمم المرابحة المدينة:

٢٠٢٥	تمويل شخصي	المشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم	العقارات	المجموع
ذمم مرابحة مدينة، الاجمالي	٨٤,٩٥٤	٤٢٢,٩٥٥	١,٤٧٧,٩٧٦	١,٩٨٥,٨٨٥
ناقصا: إيراد تمويل غير مكتسب	(١٩,٥٢٦)	(٦٨,٠٠٠)	(٥٤٨,٤٢٥)	(٦٣٥,٩٥١)
ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان	٦٥,٤٢٨	٣٥٤,٩٥٥	٩٢٩,٥٥١	١,٣٤٩,٩٣٤
المتوقعة	(٢,٧٦٢)	(٢,٤٦٩)	(٩,٧٣٠)	(١٤,٩٦١)
ناقصا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة				
ذمم مرابحة مدينة، صافي	٦٢,٦٦٦	٣٥٢,٤٨٦	٩١٩,٨٢١	١,٣٣٤,٩٧٣

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

إجمالي عدد عقود المرابحة القائمة، بما في ذلك الذمم المدينة لقروض التمويل الشخصي والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هو ١٦٠٨ (٢٠٢٤: ٩٧٦). إن المبالغ المستحقة بموجب ذمم مرابحة مدينة من عقود الإيجار هي مستحقة القبض من الأشخاص الأفراد العاديين.

١١، إن حركة مخصص خسارة الائتمان المتوقعة مبينة أدناه:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٠٦٤	٦,٦٩٠	١ يناير
٣,٦٢٦	٨,٢٧١	المحمل للسنة
٦,٦٩٠	١٤,٩٦١	٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٥	معدل الخسارة %	ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	صافي القيمة الدفترية
١,٣٤٩,٩٣٤	٠,٣٣%	١,٢٦٧,١٢٥	(٤,١٦٩)	١,٣٣٤,٩٧٣
(١٤,٩٦١)		(٦,٥٢٤)	(٤,٢٦٨)	
١,٣٣٤,٩٧٣		١,٢٦٢,٩٥٦	١٥,٩٦٣	

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي (تتمة)

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
٨٤٢,٤٧٠	٢٠,٢١٩	٢٠,١٤٣	٨٠٢,١٠٨
(٦,٦٩٠)	(٣,٨٧٦)	(٤٧٧)	(٢,٣٣٧)
٨٣٥,٧٨٠	١٦,٣٤٣	١٩,٦٦٦	٧٩٩,٧٧١

معدل الخسارة %
ذمم المرابحة المدينة قبل خسائر الائتمان المتوقعة
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
صافي القيمة الدفترية

تم الإفصاح عن الحركات المرحلية ذات الصلة لذمم المرابحة المدينة والمخصص المتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات حول الضمانات في إيضاح ٢٨. يتضمن الإيضاح ٢٨ أيضاً تحليل خسائر الائتمان المتوقعة للتمويل الشخصي وقروض المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم.

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

٢٠٢٥			السنة
الذمم المدينة قبل خسارة الائتمان المتوقعة	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة	
٢٥٥,٦٤١	(١٣٤,٧٠٤)	٣٩٠,٣٤٦	خلال سنة واحدة
١٦٩,٠٦٦	(١٠٨,١٠١)	٢٧٧,١٦٧	السنة الثانية
١٥٨,٣٦٧	(٨٧,٧٤٧)	٢٤٦,١١٤	السنة الثالثة
١٣٢,٨٢٥	(٦٩,٨٢٤)	٢٠٢,٦٤٩	السنة الرابعة
٦٣٤,٠٣٥	(٢٣٥,٥٧٥)	٨٦٩,٦٠٩	السنة الخامسة وما بعدها
١,٣٤٩,٩٣٤	(٦٣٥,٩٥١)	١,٩٨٥,٨٨٥	

٢٠٢٤			السنة
الذمم المدينة قبل خسارة الائتمان المتوقعة	إيراد تمويل غير مكتسب	إجمالي الذمم المدينة	
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	

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١١. ذمم مرابحة مدينة، صافي (تتمة)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أيام تجاوز الاستحقاق:
٦٧٨,٣٤٦	١,٠٨٩,٠١٦	متداول
٩٢,٣٥٣	١٨٠,٢٦٠	١ - ٣٠ يوم
٤٠,٣٠٠	٣٦,٦٦٥	٣١ - ٦٠ يوم
١١,١٥٥	١٥,٥٤٦	٦١ - ٩٠ يوم
١,٩٤٦	٢,١٧٠	٩١ - ١٨٠ يوم
١١,٦٨٠	١١,٣١٦	أكثر من ١٨٠ يوم
٨٣٥,٧٨٠	١,٣٣٤,٩٧٣	المجموع

راجع إيضاح ٢٨ 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 عن العقود التي تنشأ من خلال استخدام البنية التحتية والموارد وقاعدة العملاء الخاصة بالبنك.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	١ يناير
١٢,١٠٥	٩,٨١٦	عكس مستحق في عام ٢٠٢٤
(٥٧)	-	أتعاب إنشاء العقود المحملة للسنة
(٢,٢٣٢)	(١,٨٤٣)	٣١ ديسمبر
٩,٨١٦	٧,٩٧٣	

١٣. عقارات أخرى، صافي

تستعيد الشركة ملكية موجودات عقارية مقابل تسوية ذمم مدينة متأخرة.

إن الحركة في العقارات الأخرى موضحة كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	١ يناير
٣٤,٢٦٤	٦٣,٢٧١	استعادة ملكية خلال السنة
٣٨,٧٧٥	١٨,١١٩	المباع خلال السنة
(٦,٨٢٢)	(٢٥,٢٢٢)	خسائر انخفاض معترف بها
(٢,٩٤٦)	(٣,٦٣٤)	٣١ ديسمبر
٦٣,٢٧١	٥٢,٥٣٤	

١٤. حقوق تقديم الخدمة بموجب ترتيبات وكالة

أبرمت الشركة اتفاقيات شراء المحفظة واتفاقيات الخدمة (يشار إليها مجتمعة باسم "الاتفاقيات") مع الشركة السعودية لإعادة تمويل العقارات. بموجب شروط هذه الاتفاقيات، تبيع الشركة أولاً الاستثمار المؤهل في الذمم المدينة من عقود الإيجار التمويلي إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري ثم تديرها نيابة عن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري كوكيل مقابل أتعاب شهرية وفقاً لشروط اتفاقيات الخدمة. لقد تعهدت الشركة بدفع التدفقات النقدية من الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، وبالتالي، عند البيع، تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالاستثمار في الذمم المدينة من عقود الإيجار التمويلي من دفاتها وتعترف بالفرق إما كربح أو خسارة عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في الذمم المدينة من عقود الإيجار التمويلي.

خلال عام ٢٠٢٥، باعت الشركة ما قيمته ٦١,٦٢ مليون ريال سعودي من أرصدها الأساسية القائمة، وبلغ إجمالي المبلغ المستلم من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقارية مقابل هذه المبيعات ٦٢,٥٨ مليون ريال سعودي. وبلغ صافي الربح المعترف به من إلغاء الاعتراف بهذه الذمم المدينة ٩٧,٠ مليون ريال سعودي خلال العام.

في عام ٢٠١٤، أبرمت الشركة أيضاً اتفاقيات بيع أصول مؤجرة واتفاقيات خدمات مع البنك العربي الوطني، أحد المساهمين، وباعت اتفاقيات إيجار مؤهلة لها من حقوق والتزامات مرتبطة بها إلى البنك العربي الوطني. بموجب الاتفاقية، انتهى حق الشركة في التدفقات النقدية وتحولها 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 المباعه وفيما يتعلق بتغطية لا تقل عن الرصيد الأساسي القائم. قامت الشركة بنقل حقوق التدفقات النقدية للعقود المباعه بالتعاقد.

اعترفت الشركة بدخل رسوم الخدمة، صافي من مصاريف التأمين بمبلغ ٣,٤٠ مليون ريال سعودي خلال السنة (٢٠٢٤: ٣,٤٨ مليون ريال سعودي).

١٥. 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.

١٦. مصاريف مستحقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨,١٦٣	٧,٥٢٩	مصاريف متعلقة بالموظفين
٤,٨٥٢	٤,٦٨٤	مصاريف متعلقة بمجلس الإدارة
٢,٩٧٠	٦,٤٨٣	رسوم الطلب المؤجل ورسوم مستحقة
-	١,٧٧٣	أتعاب استشارات إدارية
١,٤٢٣	١,٠٩٣	أخرى
١٧,٤٠٨	٢١,٥٦٢	

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل

وفقاً لتعريف هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، فإن الزكاة هي رسم إلزامي على المساهمين السعوديين. تم احتساب مصروف ضريبة الدخل للسنة على أساس صافي الربح المعدل للشركة العائد إلى المساهمين غير السعوديين بمعدل ٢٠٪ سنوياً.

قدمت الشركة إقرارات الزكاة والضريبة على الدخل عن الأعوام من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٤ واستلمت الربط النهائي حتى عام ٢٠٢٤.

الربط الزكوي للسنوات السابقة

خلال عام ٢٠٢٥، وافقت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على استرداد ١,٦ مليون ريال سعودي كاسترداد ضريبة الدخل عن الفترات السابقة في قائمة الربح أو الخسارة المتعلقة بتعديلات ضريبة الدخل لعام ٢٠٢٣.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل (تتمة)

أ) محمل الزكاة وضريبة الدخل للسنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦,١٦٨	١٠,٦٣٩
٦٥٧	١,٧٤٦
٦,٨٢٥	١٢,٣٨٥

زكاة متعلقة بالمساهم السعودي
ضريبة دخل متعلقة بالمساهم غير السعودي
المجموع

مكونات الوعاء الزكوي

تتضمن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة ما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٤,٠٣٤,٠٥٥	٤,٠٧٨,٩١٤
٤٨١,٦٦٩	٦٥٨,٣٧٧
٣٣,٨٩٩	٦١,١٧٩
٢٧١,١٩١	٤٦٧,٧٣٢

موجودات مستبعدة من الوعاء الزكوي
موجودات مدرجة في الوعاء الزكوي
صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
الوعاء الزكوي

تم تعديل بعض المبالغ المذكورة أعلاه للوصول إلى الزكاة المحملة للشركة فيما يخص المساهم السعودي.

ب) حركة مخصصات الزكاة وضريبة الدخل خلال السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥٢٦	٦,١٦٨
٦,١٦٨	١٠,٦٣٩
-	١٧
(٥٢٦)	(٦,١٨٥)
٦,١٦٨	١٠,٦٣٩
٢٠٢٤	٢٠٢٥
(٦٧٥)	(٩٨٦)
٦٥٧	١,٧٤٦
٣٩٤	-
(١,٣٦٢)	-
٩٨٦	-
-	٧٦٠

الزكاة
١ يناير
مخصص زكاة للسنة الحالية
المدفوع خلال السنة مقابل السنوات السابقة
المدفوع خلال السنة مقابل مخصص عام ٢٠٢٤
٣١ ديسمبر
ضريبة الدخل
١ يناير
معاد تصنيفها من مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
مخصص ضريبة الدخل للسنة الحالية
نقص مخصص لسنة سابقة
المدفوع خلال السنة
المعاد تصنيفه إلى مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣١ ديسمبر

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٧. مخصص الزكاة وضريبة الدخل (تتمة)

تعديل ضريبة الدخل للسنوات السابقة (تتمة)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٣,٨٩٩	٦١,١٧٩	الربح قبل الضريبة
٣,٢٨٦	٨,٧٣١	الجزء من صافي الربح المعدل للمساهمين غير السعوديين (١١,٧٦٪) (٢٠٢٥: ١١,٧٦٪)
٧٩٧	١٤٣٩	الضريبة بمعدل ضريبة الدخل ٢٠٪
٨٣	٣٣٧	الأثر الضريبي للمصاريف غير القابلة للخصم عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
(٢٢٣)	(٣٠)	الأثر الضريبي للدخل غير الخاضع للضريبة في تحديد الربح الخاضع للضريبة
٦٥٧	١,٧٤٦	مصروف ضريبة الدخل للسنة

١٨. الضرائب المؤجلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٥٧	١,٦٠٥	١ يناير
(١٥٢)	٢٥٢	مصروف الضريبة المؤجلة للسنة
١,٦٠٥	١,٨٥٧	٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٥	١ يناير	المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر
٢١٥	٢١٥	(٣٥)	١٨٠
٢٧٩	٢٧٩	٤٧	٣٢٧
١,١١١	١,١١١	٢٤٠	١,٣٥٠
١,٦٠٥	١,٦٠٥	٢٥٢	١,٨٥٧

الفروق المؤقتة القابلة للخصم

استهلاك ممتلكات ومعدات
مخصص التزام منافع نهاية الخدمة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٤	١ يناير	المعترف به في قائمة الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر
٢٠٣	٢٠٣	١٢	٢١٥
٢٧٥	٢٧٥	٤	٢٧٩
١,٢٧٩	١,٢٧٩	(١٦٨)	١,١١١
١,٧٥٧	١,٧٥٧	(١٥٢)	١,٦٠٥

الفروق المؤقتة القابلة للخصم

استهلاك ممتلكات ومعدات
مخصص التزام منافع نهاية الخدمة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

١٩. تسهيلات تمويل التورق

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٧٤٨,٧٥٧	٢,٨٩٧,٠٠٥	التورق مستحق الدفع بدون رسوم تمويل
٧,٧٨٩	٧,٤١١	مصاريف تمويل تورق مستحقة
٢,٧٥٦,٥٤٦	٢,٩٠٤,٤١٦	

إن جميع التسهيلات مضمونة بسندات لأمر وتنازل عن العقود والمتحصلات من استثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة. 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 ٣,٠ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤: ٣,١ مليار ريال سعودي).

كانت الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٦٦٧,٠٨٥	٢,٧٥٦,٥٤٦	١ يناير
٣٥٠,٠٠٠	٥٥٥,٠٠٠	السحب خلال السنة
(٢٥٦,٦٧٤)	(٤٠٦,٧٥٢)	المسدد خلال السنة
٢٠٩,٢٠٤	٢٠٠,٢٣٥	مصاريف تمويل مستحقة خلال السنة
(٤٧٨)	-	عكس مصاريف التمويل المستحقة
(٢١٢,٥٩١)	(٢٠٠,٦١٣)	مصاريف تمويل مسددة خلال السنة
٢,٧٥٦,٥٤٦	٢,٩٠٤,٤١٦	٣١ ديسمبر

التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية 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 ٢٠٢٥	تغيرات غير نقدية	تغيرات أخرى	تسديدات للمقرضين/المستأجر	متحصلات من المقرضين	١ يناير ٢٠٢٥	
٢,٩٠٤,٤١٦	-	(٣٧٨)	(٤٠٦,٧٥٢)	٥٥٥,٠٠٠	٢,٧٥٦,٥٤٦	تسهيلات تمويل تورق
٥,٩٣١	٥,٩٣١	-	(٢,٣٣٦)	-	٢,٣٣٦	التزامات عقود إيجار
٢,٩١٠,٣٤٧	٥,٩٣١	(٣٧٨)	(٤١٢,٤٢١)	٥٥٥,٠٠٠	٢,٧٦٢,٢١٥	مجموع المطلوبات من الأنشطة التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تغيرات غير نقدية	تغيرات 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 إيجار
٢,٧٦٢,٢١٥	٥,٦٦٩	(٣,٨٦٥)	(٢٥٩,٣٥٨)	٣٥٠,٠٠٠	٢,٦٦٩,٧٦٩	مجموع المطلوبات من الأنشطة التمويلية

التغيرات الأخرى تشمل الفوائد المستحقة والمدفوعات.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٠. 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١١,٦٧٧	١١,٨٦٦
١,٦٥١	١,٦٩٢
٥٥٢	٦٢٣
(١,٥٥٧)	(٤٧٢)
(٤٥٧)	٧٩٣
١١,٨٦٦	١٤,٥٠٢

١ يناير
تكلفة الخدمة الحالية
تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
منافع مدفوعة للأعضاء السابقين خلال السنة
(أرباح) / خسائر اكتوارية من الالتزام
٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١,٦٥١	١,٦٩٢
٥٥٢	٦٢٣
٢,٢٠٣	٢,٣١٥
(٤٥٧)	٧٩٣
١,٧٤٦	٣,١٠٨

تكلفة الخدمة الحالية
تكلفة الفائدة من التزام المنافع المحددة
التكلفة المعترف بها في قائمة الربح والخسارة
(الربح) / الخسارة الاكتواري من الالتزام المعترف به في الدخل الشامل الآخر
إجمالي تكلفة المنافع المحددة المعترف بها خلال السنة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
(٦١)	٣٣٧
(٣٩٦)	٥٤٤
-	(٨٨)
(٤٥٧)	٧٩٣

الخسارة من التغير في الافتراضات المالية
(الخسارة) // الربح من التغير في افتراضات الخبرة
(الخسارة) // الربح من التغير في الافتراضات الديمغرافية
خسائر / (أرباح) اكتوارية من إعادة قياس التزام المنافع المحددة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥,٢٥%	٤,٦٠%
٥% لأول سنتين و ٤,٦٠% فصاعداً	٥% لأول سنتين و ٤,٦٠% فصاعداً
١٩ للسعودية حسب منظمة الصحة العالمية	١٩ للسعودية حسب منظمة الصحة العالمية
٦٠	٦٠

معدل الخصم

المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب

معدل الوفيات
سن التقاعد الطبيعي

فيما يلي بيان استحقاق التزام المنافع المحددة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥,٤٧	٥,٤٠
١,٧٢٨	١,٨٩٣
٢,٤٤٠	٣,١٣٨
١,٦١٩	١,٩٣٨
١,٦٦٨	١,٨٩١
١,٦٣٨	١,٩٤٨
١١,٠٨٧	١٢,٧٠٥

المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة
توزيع توقيت مدفوعات المنافع
السنة الأولى
السنة الثانية
السنة الثالثة
السنة الرابعة
السنة الخامسة
السنة السادسة إلى العاشرة

٢٠. التزام منافع نهاية الخدمة (تتمة)

تتوقع الشركة الاعتراف بمبلغ ٢,٣ ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢,٢ 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 ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ لمعدل الخصم والمعدل المتوقع لزيادة الرواتب بينما تظل الافتراضات الأخرى ثابتة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣١٦	٣٨١	معدل الخصم، +٠,٥٪
(٣٣٤)	(٤٠٣)	معدل الخصم، -٠,٥٪
٢٥٣	٢٩٤	المعدل المتوقع للزيادة في الرواتب، +٠,٥٪
(٢٤٣)	(٢٨٢)	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 المعروف أعلاه قد لا يمثل التغير الفعلي في التزامات منافع الموظفين حيث أنه من غير المحتمل أن تحصل تغييرات في الافتراضات بشكل مستقل عن بعضها حيث أن بعض الافتراضات قد تكون مترابطة.

عند عرض تحليل الحساسية المذكور، تم احتساب القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة في نهاية فترة التقرير، وهي نفس الطريقة المطبقة في حساب التزام منافع الموظفين المعترف به في قائمة المركز المالي.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، تم إجراء تقييم اكتواري مستقل لضمان كفاية مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للقواعد المنصوص عليها في نظام العمل السعودي وتلك الموضوعة من قبل الإدارة على التوالي باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة كما هو مطلوب بموجب 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 ("المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية") هو ٣,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٢,٩ مليون ريال سعودي).

٢١. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمُصدر والمدفوع بالكامل للشركة من ١٠٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها. أصبح هيكل ملكية الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ كما يلي:

عدد الأسهم بواقع ١٠ ريال سعودي للسهم	رأس المال	
٢٩٤,٠٠٠	٢٩,٤٠٠	البنك العربي الوطني
١٠٥,٠٠٠	١٠,٥٠٠	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
٥٦,٠٠٠	٥,٦٠٠	يوسف بن عبد الله الشلاش
٥٤٥,٠٠٠	٥٤,٥٠٠	عامة وغيرها (مدرجة في تداول)
١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	

٢٢. الاحتياطي النظامي

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. بموجب نظام الشركات الجديد، الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣، والنظام الأساسي المحدث للشركة، لا يلزم تخصيص أي مبالغ إضافية للاحتياطي النظامي الإلزامي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٣. إيرادات التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٨٧,٤٠٢	٢٨٥,١٥٢
٦٣,٠٧٢	١٠٧,٧٥٠
٣٥٠,٤٧٤	٣٩٢,٩٠٢

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

٢٤. تكاليف مباشرة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢٢,٠٥٤	١٩,٧٧٤
١,٢٩٦	١,٢٤٨
٢٣,٣٥٠	٢١,٠٢٢

مصاريف التأمين
مصاريف تقييم وأتعاب أخرى

٢٥. المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٥٩,٨٦٧	٦٣,٣١٦
٤,٨٥٢	٤,٦٨٤
٥,٩٨٠	٧,٧٢٣
٤,٤٤٤	٤,١٨٧
٣,٢٧٣	٤,٥٥٨
٣,٠٥٥	٣,٤٨٢
٣,٧٢٩	٤,٨٧٠
١,٧٤٦	١,٥٣٢
١,١٣٢	١,٠٤٥
٣٩١	٤١٠
٢٠٠	٢٣٨
٣٨٦	٣٠٨
٣,٤٧٠	٤,٦٠٥
٩٢,٥٢٥	١٠٠,٩٥٨

رواتب موظفين ومنافع أخرى
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب استشارات
استهلاك وإطفاء
رسوم دعم البرامج
عمولة تحصيل
مصاريف ضريبة القيمة المضافة
مصاريف اتصالات وكهرباء
أتعاب مراجعي الحسابات
مصاريف بنكية
مصاريف توظيف
اصلاح وصيانة
أخرى

٢٥,١ تشمل المصاريف الأخرى بشكل أساسي التدريب والاشتراكات ومصاريف أخرى مختلفة.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٩٤٠	٩٤٠
١٠٥	١٠٥
٨٧	-
١,١٣٢	١,٠٤٥

أتعاب المراجعة
أتعاب الشهادات القانونية الأخرى ذات الصلة
أخرى

٢٦. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢,٨١٦	٥,٢٥٤
٢٦٩	٧٤٠
٥٦٣	٦٥٢
٣,٦٤٨	٦,٦٤٦

عمولة مبيعات وتحويل ملكية
مصاريف تسويق
أخرى

٢٧. 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٦,٥٢٨	٥٠,٦٧٦	صافي الربح للسنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٢٧	٠,٥١	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

٢٨. 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 وذمم المراجعة 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 لتفادي التركيز في المخاطر الخاصة بأفراد أو مجموعة من العملاء في أماكن أو أنشطة معينة. تقوم الإدارة بمراقبة القيمة السوقية للضمانات التي تحصل عليها وذلك خلال مراجعتها لمدى كفاية مخصص خسائر الانخفاض في القيمة مقابل خسائر الائتمان. تقوم الشركة بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في منتجات الأسواق وأفضل الممارسات المستجدة.

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

أ) تحليل جودة الائتمان

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

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

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

المرحلة ٣: تعتبر الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي وذمم المراجعة المدينة منخفضة القيمة الائتمانية. تعترف الشركة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة.

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(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، والتضخم، وإجمالي المدخرات الوطنية (نسبة من الناتج المحلي الإجمالي)، ورصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)، وإجمالي الدين الحكومي 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

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

تعتبر مخاطر الائتمان المتعلقة بتعرضات معينة بأنها ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدي 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 جوهرياً في مخاطر الائتمان وذلك استناداً إلى مؤشرات نوعية معينة تأخذها بالاعتبار وتكون مؤشراً على ذلك وأن تأثيرها قد لا يظهر بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

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

أي تعرض يوجد له زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ نشأته. تحدد الشركة بوضوح ما تعتبره زيادة جوهرياً 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 التعاقدية على المدى القريب؛ و
- من المرجح أن تؤدي التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية والتجارية على المدى الطويل إلى الحد من قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته.
- طلب المقترض إعادة جدولته الأقساط 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 على مدى الحياة" (المرحلة ٢).

عند تحديد ما إذا زادت المخاطر لأصل مالي بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدي وعند تقدير خسارة الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار معلومات معقولة ومؤيدة ذات صلة والتي تكون متوفرة دون تكلفة أو جهد لا مبرر لها. 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 جوهرياً 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 المبدي بالتعرض (يتم تعديلها حيثما كان ذلك مناسباً للتغيرات في توقعات الدفع المسبق).

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 التعاقدية 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 يتوافق بشكل كبير مع ما تطبقه الشركة بخصوص أغراض رأس المال النظامي.

هـ) 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 تماشيها مع المعلومات المستخدمة من قبل الشركة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي وإعداد الموازنات. تمثل السيناريوهات الأخرى نتائج أكثر تفاؤلاً وأكثر تشاؤماً. وتقوم الشركة بصورة دورية بإجراء اختبار الضغوطات للأزمات الأكثر حدة للحساب بدقة مدى تحديد لهذه السيناريوهات التمثيلية.

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 ٢٠٢٥ لمحفظه الرهن العقاري للأفراد، والمدرجة ضمن الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذمم المراجعة المدينة.

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

٢٠٢٤

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

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ لمحفظه الرهن العقاري الرئيسية للأفراد النطاقات التالية من المتغيرات الاقتصادية الكلية الرئيسية:

٢٠٢٥	متغيرات الاقتصاد الكلي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	سعر النفط الخام (متوسط برنت وديي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	الإيرادات الحكومية العامة (بالمليارات) (العملة الوطنية)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٢٠٢٤	متغيرات الاقتصاد الكلي
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	سعر النفط الخام (متوسط برنت وديي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	الإيرادات الحكومية العامة (بالمليارات) (العملة الوطنية)
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)

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

سنة ٢٠٢٥			متغيرات الاقتصاد الكلي
٢٠٢٧	٢٠٢٦	٢٠٢٥	
٦٢,٤٥	٧٠,٥	٧٣,٦	سعر النفط الخام (متوسط برنت وديي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
١,٢٢٨,٧٠	١,٣٥٦,٦	١,٣٠٣,٠	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
٣٢,٢٢	٣٠,٤	٣٠,٠	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة

سنة ٢٠٢٤			متغيرات الاقتصاد الكلي
٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٤	
٧٠,٥	٧٣,٦	٧٨,٦	سعر النفط الخام (متوسط برنت وديي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي
١,٣٥٦,٦	١,٣٠٣,٠	١,١٨٢,٠	الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية)
٣٠,٤	٣٠,٠	٢٩,٦	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)

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

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

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 ٢٠٢٥ - زيادة/(نقص)	الافتراضات المتأثرة
	عوامل الاقتصاد الكلي:
٢٦٩	انخفاض سعر النفط الخام (متوسط برنت وديي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي بنسبة ١٠٪
١٤٢	انخفاض الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية) بنسبة ١٠٪
٦٩	انخفاض إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
	السيناريو المرجح:
٩٥	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
١٦٧	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن
	الافتراضات المتأثرة
	عوامل الاقتصاد الكلي:
١٨	انخفاض سعر النفط الخام (متوسط برنت وديي وغرب تكساس الوسيط) بالدولار الأمريكي بنسبة ١٠٪
١٣	انخفاض الإيرادات الحكومية العامة (العملة الوطنية) بنسبة ١٠٪
١٦	انخفاض إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
	السيناريو المرجح:
١٧١	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(١٢١)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة ١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

كما قامت الشركة بتحديد وتوثيق العوامل الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لمحافظها الجديدة نسبياً بما في ذلك العقارات التجارية والمنشآت صغيرة ومتوسطة الحجم/الشركات والتمويل الشخصي (التجزئة) والتمويل الشخصي (التجاري)، ونظراً لعدم وجود بيانات تاريخية (بيانات التعثر في السداد)، فقد تم استخدام معدلات التعثر في السداد على مستوى الصناعة في المملكة العربية السعودية. فيما يلي المتغيرات المستقلة الرئيسية المختارة على أساس الارتباط بمعايير الصناعة المستخدمة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

- 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)

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)

٢٨. 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، والمنشآت صغيرة ومتوسطة الحجم/الشركات ومحافظ التمويل الشخصي (التجاري والتجزئة).

٢٠٢٥	متغيرات الاقتصاد الكلي
	إجمالي الإنفاق الحكومي (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	إجمالي الدين الحكومي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	التضخم
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي المدخرات الوطنية (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
	رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)

٢٠٢٤	متغيرات الاقتصاد الكلي
	إجمالي الإنفاق الحكومي (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
ارتفاع بنسبة ٣٠٪	إجمالي الدين الحكومي
الحالة الأساسية بنسبة ٤٠٪	التضخم
انخفاض بنسبة ٣٠٪	إجمالي المدخرات الوطنية (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
	رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)

تم تطوير العلاقات المتوقعة بين المؤشرات الرئيسية ومعدلات التخلف عن السداد والخسارة في محافظ العقارات التجارية والمنشآت صغيرة ومتوسطة الحجم/الشركات والتمويل الشخصي (التجاري والتجزئة) بناءً على تحليل البيانات الكلية 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:

متغيرات الاقتصاد الكلي السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة

لسنة ٢٠٢٥			
٢٠٢٧	٢٠٢٦	٢٠٢٥	
٣١,٧٨	٣١,٤٨	٣١,٣٠	إجمالي الإنفاق الحكومي (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٣,٤٧	٣,٤٢	٣,٤٠	إجمالي الاستثمار (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٠,٧٥	٠,٠٥	٠,١٠	إجمالي الدين الحكومي
٠,٠٧-	٠,١٨-	٠,٦٤	التضخم
٢٨,٥٢	٢٩,٠٩	٢٩,٤٧	إجمالي المدخرات الوطنية (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)
٤٠,٤٢-	١٣,٥٨-	١,٨١-	رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي)

متغيرات الاقتصاد الكلي السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج خسارة الائتمان المتوقعة

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

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 ٢٠٢٥ - زيادة/(نقص)	الافتراضات المتأثرة
--	---------------------

عوامل الاقتصاد الكلي:

٩٦٩	انخفاض إجمالي الإنفاق الحكومي (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
٥٦٣	انخفاض إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
(١٣٦)	انخفاض إجمالي الدين الحكومي بنسبة ١٠٪
١٩٣	انخفاض التضخم بنسبة ١٠٪
١,٣١٤	انخفاض إجمالي المدخرات الوطنية (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
٨٤٠	انخفاض رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي) بنسبة ١٠٪

السيناريو المرجح:

٧٤٢	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(٣٧٠)	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في التحسن

التأثير على خسائر الائتمان المتوقعة في سنة ٢٠٢٤ - زيادة/(نقص)	الافتراضات المتأثرة
--	---------------------

عوامل الاقتصاد الكلي:

٥٨١	انخفاض إجمالي الإنفاق الحكومي (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
٤٥١	انخفاض إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
١٣	انخفاض إجمالي الدين الحكومي بنسبة ١٠٪
١٠	انخفاض التضخم بنسبة ١٠٪
٧٧٧	انخفاض إجمالي المدخرات الوطنية (% من الناتج المحلي الإجمالي) بنسبة ١٠٪
٣٩	انخفاض رصيد الحساب الجاري (بالدولار الأمريكي) بنسبة ١٠٪

السيناريو المرجح:

٣٨٣	ينخفض سيناريو خط الأساس بنسبة -١٠٪ مع تغير مماثل في الانكماش
(٢٣١)	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:

- (١) احتمالية التعثر في السداد؛
- (٢) الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد، و
- (٣) 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، والتمويل الشخصي (التجاري والتجزئة) ومحافظ الشركات/المنشآت صغيرة 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.

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد هي حجم الخسارة المحتملة إذا كان هناك تعثر. تقوم الشركة بتقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد بناءً على تاريخ معدلات استرداد المطالبات للأطراف المقابلة المتعثر في السداد. تعتبر نماذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد أن الهيكل وأي بيع للضمان وتكلفة استرداد أي ضمان، لا تتجزأ من الذمم المدينة من الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة. نظراً لوجود حالات تعثر فترات سابقة متفرقة، يتم تعديل التقديرات الكمية للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد بناءً على حكم الخبراء للوصول إلى قيمة الضمانات النهائية بعد التخفيض المستخدم لتقدير نسبة الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد.

إن التعرضات عند التعثر في السداد هي التعرض المتوقع في حال التعثر في السداد. إن التعرضات عند 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. سيتم دمج التغييرات الناتجة عن عملية التحقق في العام المقبل. لم يُسفر تقييم الأثر للنموذج الحالي والمُحدَّث عن تغييرات جوهرية. نموذج محفظة الرهن العقاري للأفراد هو كما يلي:

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 أرباع إضافية من البيانات متاحة (٢١ سبتمبر إلى ٢٢ يونيو)، سيكون احتمال التعثر في السداد خلال الدورة أكثر موثوقية واستقراراً (يتم الاحتفاظ ببيانات ١٢ شهراً لأغراض تقييم الأداء، وبالتالي يتم استخدام جميع البيانات حتى يونيو ٢٠٢٤)
نموذج الاقتصاد الكلي	تم تنفيذ تحليل الانحدار الخطي المتعدد باستخدام أحدث البيانات المتاحة. 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.
نموذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد	يتم تطبيق معدل استعادة بنسبة ٨٥٪ بناءً على البيانات التاريخية.
	تم تحديث تكلفة الاسترداد والوقت اللازم لتصفية ما بعد الاستعادة إلى ١٧٪، ٢،٦ و سنوات على التوالي.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بالتحقق من صحة معايرة نموذج العقارات التجارية والمنشآت صغيرة ومتوسطة الحجم والتمويل الشخصي (التجزئة) والتمويل الشخصي (التجاري) هذا العام.

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

و. قياس خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

تم توضيح المعايير والمنهجية المستخدمة على النحو التالي:

المعيار	المنهجية
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 لمحافظة المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم والتمويل الشخصي (التجاري والتجزئة) والعقارات التجارية أو أنها غير كافية لاستخدامها في النمذجة. 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	نموذج احتمالية التعثر في السداد
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.	
إن متغيرات الاقتصاد الكلي المستخدمة في هذا النموذج هي كما يلي:	
- إجمالي الإنفاق الحكومي	
- إجمالي الاستثمار	
- إجمالي الدين الحكومي	
- التضخم	
- إجمالي المدخرات الوطنية	
- رصيد الحساب الجاري	
	نموذج الاقتصاد الكلي

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.

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

و. قياس خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

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 النقص. في حين أن التعرض المتبقي غير مضمون، وهو التعرض غير المضمون. يتم تطبيق الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد على الجزأين كما يلي:

الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد/ الخسارة المقدرة*	تقسيم التعرض	
%٠	النقد	الجزء المضمون
%٢٠	عقارات تجارية/سكنية	
%٢٠	مستحقات	
%٢٥	أخرى	
%٠	ضمان الكفالة	الجزء غير المضمون
%٤٠	عقارات تجارية/شركات صغيرة ومتوسطة/ شركات	
%٧٠	تمويل شخصي	

نموذج الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد

إن النقص المطبق على التعرضات المضمونة هو %٤٠ للعقارات التجارية و%٢٥ للعقارات السكنية.

يبلغ إجمالي التعرض لمحفظة التمويل الشخصي والمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم ٤٢٠ مليون ريال سعودي ويمثل ٩,١٣% من التعرض. التفاصيل كما يلي:

٢٠٢٥				
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	معدل الخسارة %
١,٢٤%	٣٤,٧٩%	٢,٦٤%	٠,٧١%	التعرض للمخاطر عند التعثر في السداد
٤٢٠,٣٨٣	٦,٠٧٤	٨,٩٣٠	٤٠٥,٣٧٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٥,٢٣١)	(٢,١١٣)	(٢٣٦)	(٢,٨٨٢)	صافي القيمة الدفترية
٤١٥,١٥٢	٣,٩٦١	٨,٦٩٤	٤٠٢,٤٩٧	

٢٠٢٤				
المجموع	خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	معدل الخسارة %
١,١٤	٧٢,٩٨	١,٧٢	٠,٧٧	التعرض للمخاطر عند التعثر في السداد
١٥٣,٨٥٨	٧٢٩	٣,٦٧٠	١٤٩,٤٥٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٧٤٨)	(٥٣٢)	(٦٣)	(١,١٥٣)	صافي القيمة الدفترية
١٥٢,١١٠	١٩٧	٣,٦٠٧	١٤٨,٣٠٦	

٢٨. 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 ٢٠٢٥		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		استثمارات في عقود إيجار تمويلي - المجموع	
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	المجموع		
٣,٥١٨,٨٣٥	١١٢,٢٣١	٢٥١,٦٦٥	٣,١٥٤,٩٣٩		الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٥٥,٧٧٤)	٥٥,٧٧٤		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(١٦,٦٢٨)	١٣٩,٩٣٥	(١٢٣,٣٠٧)		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٥٩,٨٥٠	(٥٩,٨٥٠)	-		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٢٥٤,٢٠٢	-	-	٢٥٤,٢٠٢		إنشاء عقود جديدة خلال السنة
(٥١٦,٥٦١)	(٣١,٣٥٦)	(٢٧,٩٠٣)	(٤٥٧,٣٠٢)		صافي التغيير للسنة
٣,٢٥٦,٤٧٦	١٢٤,٠٩٧	٢٤٨,٠٧٣	٢,٨٨٤,٣٠٦		الرصيد الختامي

خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٥		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً		مخصص الخسارة	
المجموع	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية	المجموع		
١٧,٣٥٦	١٠,١٧٠	٥,٣١٤	١,٨٧٢		الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(١,٣١٣)	١,٣١٣		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(١,٠٥٤)	١,٢٣٨	(١٨٤)		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٥٠٣	(٥٠٣)	-		المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٢٣٨	-	-	٢٣٨		إنشاء عقود جديدة خلال السنة
٣,٣٢٦	٤,١٣١	٦٦٠	(١,٤٦٥)		صافي التغيير للفترة
٢٠,٩٢٠	١٣,٧٥٠	٥,٣٩٦	١,٧٧٤		الرصيد الختامي

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

يعود صافي الانخفاض خلال السنة في مخصص الخسارة بشكل رئيسي إلى التدهور في أداء المحفظة التجارية.

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
-	-	(٥٧,٥٨٤)	٥٧,٥٨٤	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(١٢,٥١٥)	١٦١,٢٤٧	(١٤٨,٧٣٢)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٣٩,٣٢٥	(٣٩,٣٢٥)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٤١٢,٩٣٢	-	-	٤١٢,٩٣٢	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
(٥٢٥,١٣١)	(٤٠,٨٨٣)	(٣٨,٣٦٦)	(٤٤٥,٨٨٢)	صافي التغير للسنة
٣,٥١٨,٨٣٥	١١٢,٢٣١	٢٥١,٦٦٥	٣,١٥٤,٩٣٩	الرصيد الختامي

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
-	-	(١,٨٠٦)	١,٨٠٦	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(١,٣٥٨)	١,٨٤٣	(٤٨٥)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير منخفضة القيمة الائتمانية)
-	٥٠٧	(٥٠٧)	-	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (منخفضة القيمة الائتمانية)
٣٧٤	-	-	٣٧٤	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
٢,٠٣٤	٢,٠٣٤	-	-	مخصص مشطوب
(١٠,٥١٥)	(٧,٤٥١)	٨٣٩	(٣,٩٠٣)	صافي التغير للفترة
١٧,٣٥٦	١٠,١٧٠	٥,٣١٤	١,٨٧٢	الرصيد الختامي

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ذمم مرابحة مدينة

المجموع	خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة كما في ٢٠٢٥		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	ذمم مرابحة مدينة - إجمالي
	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٨٤٢,٤٧٠	٢٠,٢١٩	٢٠,١٤٣	٨٠٢,١٠٨	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٦,٩٢٦)	٦,٩٢٦	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(٦,٤٧٠)		(٦١,٠٩٠)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير (٦١,٠٩٠))
-		٦٧,٥٦٠		منخفضة القيمة الائتمانية
-				المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة
٦٨٠,٣٤٤	١٢,٦٥٨	(١٢,٦٥٨)	-	(منخفضة القيمة الائتمانية)
(١٧٢,٨٨٠)	(٦,١٧٦)	(٥,٥٤١)	(٦٨٠,٣٤٤)	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
			(١٦١,١٦٣)	صافي التغير للسنة
١,٣٤٩,٩٣٤	٢٠,٢٣١	٦٢,٥٧٨	١,٢٦٧,١٢٥	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 ٢٠٢٥		خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	مخصص الخسارة
	منخفضة القيمة الائتمانية	غير منخفضة القيمة الائتمانية		
٦,٦٩٠	٣,٨٧٦	٤٧٧	٢,٣٣٧	الرصيد الافتتاحي في ١ يناير
-	-	(٣٧٢)	٣٧٢	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
-	(١,١٣٣)		(١,٨٢٥)	المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة (غير (١,٨٢٥))
-		٢,٩٥٨		منخفضة القيمة الائتمانية
-				المحول إلى خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة
٤,٢٨٧	١,٤١٦	(١,٤١٦)	-	(منخفضة القيمة الائتمانية)
٣,٩٨٤	١٠٩	٤,٨٧٧	(١,٠٠٢)	إنشاء عقود جديدة خلال السنة
				صافي التغير للسنة
١٤,٩٦١	٤,٢٦٨	٦,٥٢٤	٤,١٦٩	الرصيد الختامي

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ذمم مرابحة مدينة (تتمة)

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

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(١٠,١٤١)	٣,٥٦٤	عكس المخصص - استثمار في عقود إيجار تمويلي (إيضاح ١٠)
٣,٦٢٦	٨,٢٧١	مخصص السنة - ذمم مرابحة مدينة (إيضاح ١١)
(٢,٨٩٢)	(٥٦٠)	(عكس) / محمل السنة - مستحقات مطالبات التأمين، حالات الوفاة (إيضاح ٨)
٢,٩٤٦	٣,٦٣٤	خسارة الانخفاض في قيمة عقارات أخرى (إيضاح ١٣)
١,٠٧٦	-	مخصص مقابل ذمم مدينة قيد التقاضي (إيضاح ٨)
(٥,٣٨٥)	١٤,٩٠٩	المجموع

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الضمانات

تحتفظ الشركة في سياق أنشطة الإقراض العادية بضمانات كضمان للحد من مخاطر الائتمان في الاستثمارات في محفظة عقود الإيجار التمويلي وذمم المراجعة 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 المراجعة 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 المراجعة المدينة التي انخفضت قيمتها الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر. لدى الشركة سياسة للتقييم كل سنة، لجميع العقارات المؤجرة في إطار المرحلة ٣، من خلال إشراك مثنين معتمدين.

القيمة العادلة		قيمة القرض (بالآلاف الريالات السعودية)
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,١٨٠	٤,٤٨٠	أقل من ٥٠٪
١٠١,٢٣٤	١٤١,٨٠٣	٥١-٧٠٪
١٨٨,٣٦٢	٢٢٨,٢٨٤	أكثر من ٧٠٪
٢٩٨,٧٧٦	٣٧٤,٥٦٧	مجموع ضمانات المرحلة ٣
١٣٤,١٩٢	١٤١,٩٤٠	مجموع التعرضات عند 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 المخصص للموجودات المالية وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والمطلوبات وفقاً لتواريخ استحقاقها التعاقدية.

٢٠٢٥	بدون تاريخ استحقاق				
	المجموع	أكثر من خمس سنوات	٥-٢ سنوات	١٢ - ٣ أشهر	خلال ٣ أشهر
٧٠,٨٥٦	-	-	-	-	٧٠,٨٥٦
٨٩٣	-	-	-	-	٨٩٣
٥,٠٥٨,١٦١	٢,٥٨٠,٠٦٥	١,٩٠٥,٦٠٠	٤٢٠,٩٦١	١٥١,٥٣٥	-
١,٩٨٥,٨٨٥	٧١٥,٢٠٤	٨٨٠,٣٣٥	٢٨٨,١٥٠	١٠٢,١٩٦	-
٢٩,١٨٩	-	٢٣,٣٥٢	٤,٣٧٨	١,٤٥٩	-
٣٣٢	-	-	-	٣٣٢	-
٧,١٤٥,٣١٦	٣,٢٩٥,٢٦٩	٢,٨٠٩,٢٨٧	٧١٣,٤٨٩	٣٢٦,٣٧٨	٨٩٣

إجمالي الموجودات

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٢٠٢٥	بدون تاريخ استحقاق				
	أكثر من خمس سنوات	٥-٢ سنوات	١٢-٣ أشهر	٣ أشهر	خلال ٣ أشهر
المطلوبات					
تسهيلات تمويل تورق (إجمالي)	٣,٢٤٩,٨٥٣	١٨٢,٨٤٨	١,٧٤٧,٥٤٠	٨٥٠,٩٠٣	٤٦٨,٥٦٢
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٢٠,٤٨١	-	-	-	٢٠,٤٨١
مطلوبات عقود الإيجار	٦,٦٦٨	-	٣,٧٣٤	٢,٧٥٧	١٧٧
مجموع المطلوبات	٣,٢٧٧,٠٠٢	١٨٢,٨٤٨	١,٧٥١,٢٧٤	٨٥٣,٦٦٠	٤٨٩,٢٢٠
صافي	٣,٨٦٨,٣١٤	٣,١١٢,٤٢١	١,٠٥٨,٠١٣	(١٤٠,١٧١)	(١٦٢,٨٤٢)

يعود صافي العجز في فئات الاستحقاق قصيرة الأجل بشكل رئيسي إلى دفعة مستحقة بموجب عقد تسهيلات تمويلية خلال الاثني عشر شهراً القادمة. وتتوقع الإدارة تجديد هذا المبلغ تلقائياً، وبالتالي فإن العجز يعكس شروط الدفع التعاقدية وليس نقصاً في السيولة.

٢٠٢٤	بدون تاريخ استحقاق				
	أكثر من خمس سنوات	٥-٢ سنوات	١٢-٣ أشهر	٣ أشهر	خلال ٣ أشهر
الموجودات					
نقد وأرصدة لدى البنوك	٦٩,١٨٩	-	-	-	٦٩,١٨٩
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٨٩٣	-	-	-	٨٩٣
استثمارات في عقود إيجار تمويلي (إجمالي)	٥,٥٢٣,١٢٠	٢,٩٣١,٤٠٢	٢,٠٢٧,٩٠٢	٤٢٢,٢٧٨	١٤١,٥٣٨
ذمم مرابحة مدينة	١,٢٩٤,٦٦٧	٥٩٧,٩١٦	٥٠٣,٣٣٠	١٤١,٧٥٧	٥١,٦٦٤
ذمم مدينة أخرى، صافي	٣١,٧٢٧	-	٢٤,٠٠٢	٤,٦٠٤	٣,١٢١
مستحق من جهة ذات علاقة	٢٨٧	-	-	-	٢٨٧
إجمالي الموجودات	٦,٩١٩,٨٨٣	٣,٥٢٩,٣١٨	٢,٥٥٥,٢٣٤	٥٦٨,٦٣٩	٢٦٥,٧٩٩

٢٠٢٤	بدون تاريخ استحقاق				
	أكثر من خمس سنوات	٥-٢ سنوات	١٢-٣ أشهر	٣ أشهر	خلال ٣ أشهر
المطلوبات					
تسهيلات تمويل تورق (إجمالي)	٣,٢٣٠,٤٨٤	٢٢٠,٤٠٠	٢,٢٥٠,٠٨٨	٥٤٩,٥٨٠	٢١٠,٤١٦
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٧,٦٢٨	-	-	-	٧,٦٢٨
مطلوبات عقود الإيجار	٦,٥٤٠	-	٢,١٨٠	٢,١٨٠	٢,١٨٠
مجموع المطلوبات	٣,٢٤٤,٦٥٢	٢٢٠,٤٠٠	٢,٢٥٢,٢٦٨	٥٥١,٧٦٠	٢٢٠,٢٢٤
صافي	٣,٦٧٥,٢٣١	٣,٣٠٨,٩١٨	٣٠٢,٩٦٦	١٦,٨٧٩	٤٥,٥٧٥

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.

٢٨. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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.

الزيادة / النقص في نقاط الأساس		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣٠	١١٨	١٠+
(١٣٠)	(١١٨)	١٠-

الاستثمار على أساس معدل الفائدة المتغير في عقود الإيجار التمويلي

الزيادة / النقص في نقاط الأساس		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٤٨٧	١,٩٨٨	١٠+
(١,٤٨٧)	(١,٩٨٨)	١٠-

تسهيلات تمويل تورق

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

مخاطر العملات

إن مخاطر العملات تمثل المخاطر الناتجة من تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار الصرف 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 مرتبطنان.

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

تتكون الأدوات المالية بشكل رئيسي من النقد والأرصدة البنكية والمطلوب من جهة ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 المصنّف على أنه محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالتكلفة حيث أن قياس القيمة العادلة قد يتطلب تكلفة غير مبررين 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.

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل الهرمي التالي عند تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها باستخدام طرق التقييم التالية:
المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة؛
المستوى ٢: طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها التي لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
المستوى ٣: طرق تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولا تتم وفقاً لبيانات قابلة للملاحظة في السوق.

٣٠. إدارة رأس المال

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٪٢٢,٤٧	٪٢٢,٦١

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.

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.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٢,٥٧ مرة	٢,٦٣ مرة

إجمالي التمويل لنسبة رأس المال

(صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي وذمم المرابحة المدينة مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين)

٣١. المطلوبات المحتملة

تكون الشركة، من وقت لآخر، مدعى عليها في الدعاوى القضائية المتعلقة بالعقارات المؤجرة والذمم المدينة. بعض هذه الدعاوى لا تتضمن أي مطالبة محددة بالتعويض. على الرغم من أنه لا يمكن التأكد من التحديد النهائي لأي مسؤولية والتأثير المالي الناتج فيما يتعلق بأي من هذه المسائل بدرجة من اليقين، فإن الإدارة لا تعتقد أن أي مسؤولية نهائية غير مؤمنة ناتجة عن هذه المسائل التي تشارك فيها حالياً سيكون لها بشكل فردي أو في المجمل 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.

خلال السنة، أجرت الشركة تقييماً للوائح الأراضي البيضاء بالتشاور مع مستشارها القانوني الداخلي، واستناداً إلى الحقائق والظروف الحالية، تعتقد أنه لا ينبغي إدراج أي مخصصات في القوائم المالية فيما يتعلق بلوائح الأراضي البيضاء.

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

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كافة المبالغ مدرجة بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

٣٢. 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.

٣٣. موافقة أعضاء مجلس الإدارة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة من خلال قراره المعتمد بالتمرير بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٦.