

تقرير مجلس الإدارة إلى مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل

فبراير 2019

نيابة عن مجلس إدارة شركة بداية لتمويل المنازل، يسرني تقديم نتائج القوائم المالية للفترة من 1 يناير 2018 إلى 31 ديسمبر 2018. بالإضافة إلى نظرة شاملة على سير العمل خلال السنة إلى مساهمي الشركة.

وإننا فخورين بمشاركةكم ما تم إنجازه حتى 31 ديسمبر 2018



* عدد الافراد اعمل شركة
** خلال العام 2018

نظرة على الاقتصاد العالمي:

بدأ عام 2018 بشكل إيجابي مع ارتفاع الأسهم الأمريكية بسبب التخفيضات الضريبية في وقت مبكر من العام إلى جانب تشديد السياسة النقدية ورفع أسعار الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس كل ثلاثة أشهر، كما أعلن البنك المركزي الأوروبي بأنه سيبقي على أسعار الفائدة ثابتاً في الربع الثاني من عام 2019؛ وذلك لدعم منطقة اليورو. بينما كان أداء الأسواق الناشئة قويا بقيادة البرازيل.

تباطأ نمو الاقتصاد العالمي خلال السنة، حيث طغت على البيانات الاقتصادية الإيجابية المخاوف الجغرافية السياسية، لا سيما التوترات التجارية بين الولايات المتحدة والصين، واستمرار انخفاض النمو في منطقة اليورو.

في ظل هذه البيانات، واصل الاقتصاد الأمريكي أداءه القوي مع استمرار حصوله على الأرباح، وتجاوزت البيانات الاقتصادية الإيجابية مخاوف الحرب التجارية، ولكن في أواخر عام 2018 تباطأ النمو في الصين ومنطقة اليورو بشكل واضح بينما تضررت الأسواق الناشئة من قوة الدولار الأمريكي وتبديد فرض الرسوم الجمركية من الولايات المتحدة.

خفض صندوق النقد الدولي توقعاته لنمو الاقتصاد العالمي إلى 3.5% خلال العام الجاري و3.7% في 2018. ومن المتوقع أن يكون الانخفاض أكثر حدة في منطقة اليورو والمملكة المتحدة وفي الأسواق الناشئة وذلك بسبب تأثير الرسوم الجمركية والانخفاض في العملة التركية والأرجنتيين.

نظرة على الاقتصاد السعودي:

شهد الناتج المحلي الإجمالي للمملكة قفزات كبيرة خلال العام الجاري؛ إذ نما بنسبة 2.50% خلال عام 2018، وذلك نتيجة لعوائد الطاقة المرتفعة واستمرار إصلاح الاقتصاد بما يتوافق مع برامج رؤية المملكة 2030، منها برنامج الإسكان؛ وبرنامج تحقيق التوازن المالي وبرنامج تطوير القطاع المالي.

وفقاً للبيانات التي نشرتها هيئة الإحصاء العامة، تراجع أسعار العقار السكنية بنسبة 3.2% على أساس سنوي، ومع ذلك، لازال نشاط هذا القطاع قوياً، وكما أن أحد العناصر الرئيسية لبرنامج رؤية المملكة 2030 هو زيادة نسبة ملكية المنازل من 60% إلى 70% بحلول 2030، ولدعم هذه الزيادة؛ أعلنت الحكومة عن العديد من المشاريع السكنية بما في ذلك الدعم بقيمة 120 مليار ريال وبرنامج الضمانات

(MGS) وبرامج التمويل المدعوم (SFP) وحوافز للمطورين (وافي)، كما تم إبرام عقود تمويلية جديدة بقيمة 29.5 مليار ريال خلال العام 2018. وهذا يشمل القطاع المصرفي وغير المصرفي.

رفعت مؤسسة النقد العربي السعودي معدلات إقراضها بمقدار 25 نقطة أساس في كل ربع من عام 2018 تماثياً مع سياستها المتمثلة في ربط الريال بالدولار الأمريكي.

يعد نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 2.5 % في عام 2018 هو أقوى معدل نمو منذ أوائل عام 2016، ويعزى ذلك إلى ارتفاع إيرادات الطاقة في النصف الأول من العام، وارتفاع إنتاج النفط في أواخر العام. تم فرض ضريبة القيمة المضافة في المملكة في 1 يناير 2018، وفي حين تسبب ذلك في ارتفاع في التضخم، إلا أنه كان له تأثير إيجابي على الإيرادات الحكومية، تتوقع الحكومة أن يصل العجز المالي في نهاية عام 2018 إلى 136 مليار ريال سعودي مقارنة بـ 230 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2017.

تماثياً مع توقعات نمو الناتج المحلي الإجمالي، أعلنت الحكومة عن ميزانية 2019 والتي تشهد انخفاضاً متوقعاً في العجز المالي، ويعود ذلك إلى الارتفاع في الإيرادات الحكومية، والتي تقابلها زيادة في الإنفاق بقيمة 1.1 تريليون ريال سعودي. ستركز النفقات على تحسين البنية التحتية، وتعزيز النشاط والاستمرار في الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية بما يتماشى مع رؤية 2030، والتي سيظل قطاع الإسكان أحد برامجها الرئيسية.

العام 2018م قيد الاستعراض:

النشاطات الأساسية:

يتمثل النشاط الأساسي للشركة في تقديم منتجات تمويل عقاري المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وتتوافق رؤيتنا مع رؤية القيادة الرشيدة "تمكين المواطن من امتلاك المسكن"، وفي ضوء هذا الرؤية المشتركة، تم إنجاز قدرًا كبيراً من الأعمال بالشراكة مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري. وعلى الرغم من أن التركيز في عام 2018 كان على تمويل منتج الإجارة متغير الربح، إلا أن بداية وسعت نطاق منتجاتها بما يتماشى مع احتياجات السوق من خلال تقديم منتج إجارة ثابت الربح ومنتجات أخرى موضحة بتفصيل في هذا التقرير.

المخاطر الرئيسية:

وبصفته شركة تمويل عقاري تعمل محلياً، تتعرض بداية لبعض المخاطر الرئيسية التالية:

مخاطر الائتمان:

بالنظر إلى البيئة الاقتصادية الحالية، شهد عملاء بداية الحاليين، وكما سيشهد المحتملين، انخفاضاً في الدخل المتاح. وكما ترتب على سياسة التمويل المسؤول وسياسة التحصيل الجديدة، الصادرة من مؤسسة النقد هذا العام، تقليل عدد الممثلين المؤهلين. أما بالنسبة لانخفاض الدخل، شهد السوق ارتفاعاً في مستويات التعثر، إلا أن بعضها كان موسميًا بسبب عطلات الصيف والإعياء. تم تطبيق بعض الإجراءات لمعالجة تعثر العملاء أثناء العام من خلال تقديم المشورة للعملاء من مستشاري التمويل العقاري وإرسال الرسائل التنكيرية. وكما كان تركيز بداية على تمويل مشتري المنزل الأول والعملاء المدعومين من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية مما كان لها له دوراً في تخفيف حدة مخاطر الائتمان وتحسين الائتمان. تستفيد الشركة من المنتجات المدعومة التي تقدم الدعم في حالة تعثر العميل أو تساعده على السداد. تشمل أمثلة منتجات الدعم برنامج ضمانات التمويل العقاري وبرنامج التمويل الخاصة وبرنامج دعم الدفعة الأولى. كما تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS-9) في الربع الأول من عام 2018 ومع تغير طريقة حساب انخفاض القيمة؛ يمكن للشركة رؤية تغييرات متكررة في المخصصات التي تؤثر على ربح الشركة سلبياً أو إيجابياً.

تعتمد بداية في تقسيم المخاطر التي تتعرض لها بناء على شريحة جهات عمل العملاء، وفي 31 ديسمبر 2018، ويوضح الجدول التالي مكونات المحفظة الائتمانية للشركة بناء على شرائح جهات عمل العملاء كما يلي:

نوع القطاع	النسبة من مجموع المحفظة لعام (2017)	النسبة من مجموع المحفظة لعام (2018)
حكومي	22.85%	30.14%
شبه حكومي	7.48%	11.05%
الشركات الكبرى	38.00%	34.50%
قطاع الأعمال الفئة أ	9.16%	8.60%
قطاع الأعمال الفئة ب	8.71%	6.81%
أصحاب الأعمال	13.80%	8.90%
المجموع	100%	100%

مخاطر السوق والعمل الاستراتيجي:

تعتبر عقود التمويل العقارية في ازدياد في المملكة العربية السعودية؛ حيث أعلنت مؤسسة النقد العربي السعودي في عام 2018 عن زيادة نسبة الحد الأقصى للتمويل العقاري لمشتري المنزل الأول من 85% إلى 90%، والتي تعد خطوة إيجابية نحو تمكين المواطنين من امتلاك منازلهم. في حين أن ذلك يزيد من المخاطر الائتمانية، إلا أن وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري أطلقا عدة منتجات ومبادرات لتعزيز امتلاك المواطنين لمنازلهم. ونظرا للهدف المشترك بين بداية والحكومة، فقد أدى هذا إلى استفادة الشركة من هذه المبادرات والبرامج. وتعتبر هذه المبادرات جاذبة من الناحية الائتمانية لكونها إحدى الطرق لتعزيز الائتمان نظرا لأنها مدعومة من الحكومة. إن جاذبية هذه البرامج تجلب المنافسة الشديدة بين البنوك وشركات التمويل للحصول على حصة من سوق التمويل العقاري.

المخاطر المتعلقة بالدولة:

مع بدء نشأة عقود التمويل العقارية في المملكة العربية السعودية، فإن شركة بداية معرضة للمخاطر المتعلقة بالبلد، مثل: الوضع الجيو سياسي للدولة وانخفاض احتياطات النقد الأجنبي والاعتماد على النفط. وبالرغم من تحسن أسعار النفط مقارنة بالسنوات السابقة إلا أنها لا تزال متقلبة. ومع ذلك، فإن الوضع العام في المملكة العربية السعودية (بحسب تصنيف وكالة موديز ومؤسسة ستاند أند بورز) ثابتاً مع نمو متوقعا مع نظرة إيجابية متوقعة مستقبل في قطاع الأعمال.

مخاطر السيولة:

نظراً إلى أن رأس مال الشركة الحالي قد تم استثماره بالكامل في الأنشطة الأساسية للشركة، فقد استخدمت بداية مصادر تمويل بديلة في عام 2018. وكما طورت الشركة استراتيجية تمويل متوافقة مع نموذج عمل الشركة. وتم استحداث مصادر تمويل بديلة حيث أطلقت الشركة برنامج صكوك بقيمة 500 مليون ريال سعودي تم إصدار إجمالي قدره 350 مليون ريال سعودي خلال العام. بالإضافة إلى أن إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري كان له دوراً بارزاً في دعم مجال التمويل العقاري. حيث تملك بداية خطوط تمويلية من الشركة السعودية وبدأت ببرنامج بيع محافظ التمويل العقاري. وخلال عام 2018، تم بيع مجموعتين من المحفظة إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري؛ بهدف الحصول على سيولة يتم استخدامها في إنشاء عقود تمويل عقاري جديدة، كما ساعد ذلك على تقليل عدم تطابق الأصول والالتزامات وبالتالي تقليل تكلفة تمويل أنشطة الشركة.

المخاطر المتعلقة بالسمعة والمخاطر التشغيلية:

إن شراكة بداية الاستراتيجية والتزامها مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري له مسار متنامي. يستلزم تزايد نمو العمل التجاري لهذه الجهات الحفاظ على معايير خدمات عالية نظراً للمكانة العالية لهذه الجهات. وكما أنه من المتوقع ازدياد العمل التجاري.

وذلك بطبيعته يزيد من التحديات مثل: الاحتياج للموارد البشرية المدربة فضلاً عن التكنولوجيا. لذا فإن بداية معرضة للمخاطر المتعلقة بالسمعة والمخاطر التشغيلية. إن الشركة تقدر احتياجات موظفيها وتنظم لهم البرامج التدريبية وتبنيهاً لتوسيع استخدامها للتكنولوجيا في المرحلة المقبلة. تم تطبيق نظام انتمان ألي لتسهيل تنفيذ عمليات الائتمان ومشروع الأمن السيبراني بما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية لمؤسسة النقد العربي السعودي خلال الربع الرابع من عام 2018.

المخاطر المتعلقة بالموارد البشرية:

يتطلب تزايد تدفق الأعمال من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية إعادة موائمة الموارد البشرية الحالية. تُجري بداية تدريب للموظفين وتعزز من قدرات الموظفين لتراكم التغييرات المطلوبة. ومن المتوقع أن تساعد التغييرات التقنية، قيد التنفيذ، في تحسين استخدام الموارد، وبالتالي تحسين كفاءة الأعمال.

تقرير القطاع التجاري:

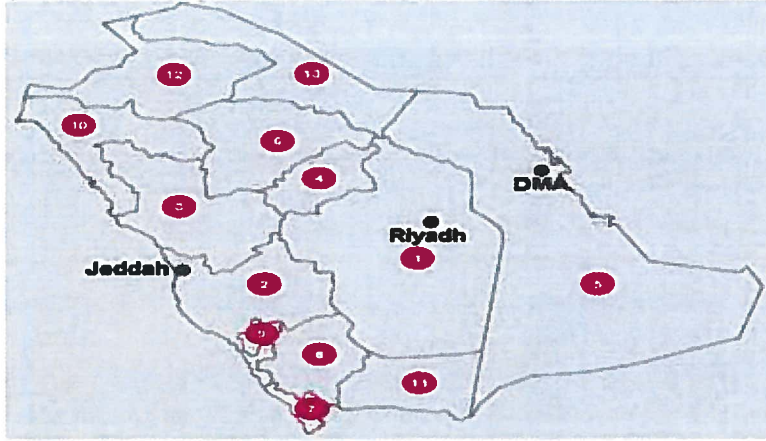
يواصل القطاع التجاري مبادراته في تحسين تجربة العميل وتعزيز مستوى الخدمات المقدمة وتقديم حلول متنوعة للتمويل العقاري التي تتماشى مع توقعات العملاء لتلبية احتياجاتهم الراهنة والمستقبلية.

كانت أعمال القطاع التجاري في عام 2018 وستظل تركز على تقديم الخدمات والمنتجات التي تواكب العصر وتحسين تجربة العميل لتصل إلى مستويات عالية من التميز. كما اعتمد القطاع التجاري سياسة تركز أعمالها ومبادراتها على تعزيز نمو شركة بداية وجعل العميل محور الاهتمام. إن نجاح بداية في تقديم خدمات ومنتجات متقدمة ومتطورة جعل تجربة العميل مميزة حيث ساهم في زيادة قاعدة العملاء بواقع 1242 عميل مع ارتفاع في حجم عقود التمويل التّم تم إبرامها إلى 775 مليون ريال. هذا النمو السنوي يزيد عن 35% عن العام المالي 2017.

يتكون القطاع التجاري من إدارة المبيعات والتسويق وتطوير المنتجات والعمل التجاري. ولأن العميل محور اهتمامنا، قام الفريق الإلكتروني للشركة بتنظيم الخدمات والمنتجات استناداً على المستهلك وذلك بإدراج قنوات التوزيع بالجملة وبالتجزئة من خلال الموقع bidaya.com.sa. وكما تمت المشاركة في برنامج التحصيل المبني على منتجات والذي يعزز من العمل التجاري لبداية في خدمة بيع الأصول من خلال مشاركتنا المستمرة مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية. وفي نوفمبر عام 2018، تم إطلاق برنامج التحصيل بالوكالة، حيث تتصرف بداية كوكيل نيابة عن وزارة الإسكان ممثلة في صندوق التنمية العقارية وذلك في تقديم خدمات التحصيل لمبادرات الإسكان، بحيث تحصل بداية على رسوم الخدمات. بالإضافة إلى هذا المنتج، كانت بداية أول شركة تمويل عقارية تطلق منتج الإجارة ثابت الربح بالتعاون مع الشركة السعودية لإعادة التمويل وذلك لدعم قطاع التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية. يتميز المنتج الجديد بمعدل أرباح ثابتة طوال فترة السداد وذلك لمدة تصل إلى 20 سنة. ومن خلال إطلاق هذا المنتج، تحافظ بداية على مكانها الرائد في مجال التمويل العقاري وتعزز من التزامها تجاه عملائها بتقديم حلول تمويلية متنوعة.

كما عزز القطاع التجاري من خلال المشاركة في 46 من مشاريع البيع على الخارطة مع وزارة الإسكان و 41 من مشاريع الوحدات الجاهزة وذلك على مستوى المملكة. حقق هذا المستوى من المشاركة النتائج التالية للقطاع التجاري:

- المركز رقم 1 برنامج التمويل المدعوم - صندوق التنمية العقارية.
- المركز رقم 1 مشاريع الوحدات الجاهزة وزارة الإسكان.
- المركز رقم 2 برنامج دعم الدفعة المقدمة .
- المركز رقم 2 منتج البيع على الخارطة وزارة الإسكان.



Province / City	
1	Riyadh
2	Makkah
3	Madinah
4	Qassim
5	Eastern Province
6	Hail
7	Jazan
8	Aseer
9	Baha
10	Tabouk
11	Najran
12	Al Jouf
13	Northern Borders

تلقت بداية العديد من الجوائز المرموقة نظير إنجازاتها خلال عام 2018. مما يؤكد سعي الشركة لتقديم خدمات متقدمة في مجال التمويل العقاري.

تم منح بداية الجوائز خلال العام 2018 كالتالي:

- أفضل بنك رقمي في التمويل العقاري في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا - من مجلة جلوبال فاينانس
- أفضل بنك رقمي في التمويل العقاري في السعودية من مجلة جلوبال فاينانس
- أفضل بنك إسلامي رقمي في المملكة العربية السعودية من مجلة جلوبال فاينانس
- جائزة دبي لينكس للدعاية - 2018
- أفضل مزود تمويل منازل - جلوبال بزنس أوت لوك
- أفضل تحول رقمي في الدفع الإلكتروني - جلوبال بزنس أوت لوك

تمكنت الشركة من الحصول على 9 جوائز خلال الثلاث سنوات منذ إطلاق عمليات الشركة.



العمليات وتقنية المعلومات:

شهد عام 2018 استمرار بداية في تطوير منصتها الرقمية من خلال موقعها الالكتروني وخدماتها التقنية وذلك لضمان استمرار تقديم الخدمات لعملائها ودعم نمو بداية مع الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

وكما واكبت الشركة خلال العام المتطلبات التنظيمية من خلال إضافة بعض المميزات إلى الموقع، مثل: أتمتة ضريبة القيمة المضافة وحاسبة مشثري المنزل الأول وتغييرات لتلبية متطلبات تطبيق عقود التمويل العقاري الموحدة.

ولدعم زيادة عدد المعاملات وعرضها على شركائنا، استحدثت بداية أنظمة مع صندوق التنمية العقارية (خدمة ويب) ومع علم (طرف ثالث) ومع مدى وسداد (للمدفوعات). وكما شهد طرح المنتجات والخطط التجارية الجديدة أتمتة المنتجات من وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية. بالإضافة إلى أن تقديم عروض المنتجات الجديدة يساعد على توسيع نطاق عروض الشركة.

ومن المنظور التقني، عززت بداية طموحاتها الرقمية من خلال اطلاق أداة انتمان آلية ونظام للتحقق من العنوان الوطني وخدمة إشعارات سداد وخاصة إدارة الحسابات في موقع بداية وإطلاق تطبيق بداية للهواتف النقالة (أبل واندرويد) وإطلاق برنامج خدمات الذي يدعم رفع التقارير لمشتري المحافظ المباعية. تم إضافة بعض الإجراءات إلى إدارة الخدمات والتحصيل لضمان إدارة قوية للمحفظة مع التركيز بشكل خاص على تقليل الحسابات المتعثرة.

تم ضمان استمرارية تقديم المميزات المذكورة أعلاه من خلال التطوير المستمر لإطار عمل الأمن السيبراني وإكمال مبادرة استعادة العمل بعد الأعطال الكبرى وذلك من أجل أمن وحماية المنظمة من آثار الحوادث السلبية ولضمان استمرارية أعمال الشركة.



أنت مؤهل للحصول على: ٢١٧,٧٠٧ ريال سعودي

الدفعة الشهرية: ١,٥ ريال سعودي
فترة السداد: ١٢ شهر

النسبة المئوية: ٢٨%
معدل نسبة الفائدة السنوية: ٥١%

مستوى المخاطر: منخفض

تسجيل الحساب
إلى حساب بنكي
إلى حساب بنكي

الممارسات المتعلقة بالموظفين:

انطلاقاً من إيماننا القوي بشبابنا، وبما يتماشى مع رؤية 2030، وصلت نسبة السعودة في بداية لتمويل المنازل إلى 93% في عام 2018 كما هو مطلوب من مؤسسة النقد العربي السعودي. وعلاوة على ذلك، بلغت نسبة السعودة في المستوى التنفيذي 75%. وكما أن بداية تؤمن في تمكين المرأة حيث وصلت نسبة الموظفات من النساء 33% والموظفين 67%.

وفي إطار الجهود التي تبذلها في الإدارة لتنفيذ رؤية الشركة ورسالتها وقيمتها الاستراتيجية، قامت إدارة الموارد البشرية بإطلاق عدد من المبادرات الاستراتيجية. تشتمل هذه المبادرات على استحداث هيكل تنظيمي جديد والذي تم تصميمه بناء على عناصر استراتيجية مستمدة من النظرة المستقبلية للشركة ونموذج العمل المتطور، وإطلاق "بدل غلاء معيشة" ومبادرات أخرى والتي تركز على تحسين بيئة العمل، وتم أتمته التوظيف وأطلق نظام إدارة الأداء.

تماشياً مع لوائح مؤسسة النقد العربي السعودي، تم إنشاء وظيفتين هامتين، "العناية بالعميل"، وترتبط هذه الإدارة مباشرة بالرئيس التنفيذي ووظيفة "أمن المعلومات".

وختاماً وفي إطار الجهود التي نبذلها في لضمان وجود قوى عاملة مشاركة، تم إجراء استطلاع لمشاركة الموظفين للسنة الثالثة على التوالي. وحققت بداية نسبة مشاركة بلغت 59%، وهي أفضل من المؤشر المالي في الشرق الأوسط الذي بلغ 52%. علماً أنه في العام 2018، اعتمد مجلس إدارة الشركة خطة الحوافز طويلة الأجل للموظفين المميزين. سيتم منح مكافأة للموظفين المميزين بموجب شروط الخطة. ستسلم المكافأة بعد ثلاث سنوات من تاريخ المنح. وعند انتهاء الثلاث سنوات، يرتبط توزيع المكافأة بالزيادة بتقدير قيمة الشركة في فترة الاستحقاق.

اجتماع الجمعية العمومية السنوي 2018

عقد اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة في 13 مايو 2018.

هيئة الرقابة الشرعية:

الاجتماع	التاريخ	الحضور
اجتماع الربع الأول	14 مايو 2018	- الشيخ د. عبدالستار أبو غدة - الشيخ د. محمد علي القرني - الشيخ عبدالستار القطان
اجتماع الربع الثاني	28 مايو 2018	- الشيخ د. عبدالستار أبو غدة - الشيخ د. محمد علي القرني - الشيخ عبدالستار القطان
اجتماع الربع الثالث	17 أكتوبر 2018	- الشيخ د. عبدالستار أبو غدة - الشيخ د. محمد علي القرني - الشيخ عبدالستار القطان
اجتماع الربع الرابع	17 ديسمبر 2018	- الشيخ د. محمد علي القرني - الشيخ عبدالستار القطان

إشراف المجلس:

أشرف المجلس على العديد من اجتماعات مجلس الإدارة واللجان الفرعية.

اجتماعات مجلس الإدارة واللجان الفرعية:

المجموع	2018	2017	2016	2015	
13	5	4	5	4	مجلس الإدارة
20	7	6	7	7	اللجنة التنفيذية
20	5	6	7	7	لجنة المراجعة
09	4	4	3	2	لجنة الائتمان والمخاطر
11	5	5	3	3	لجنة الترشيحات والتعويضات

اجتماعات المجلس والحضور

الحضور	التاريخ	رقم الاجتماع
<ul style="list-style-type: none"> - أ. خالد العبودي - أ. نايف الحمدان - أ. فهد الشريف - أ. دخيل الله الزهراني - أ. فهد العثيم - د. باسم بودي - أ. طاهر عقيل - أ. عبدالعزيز العمير - أ. عبدالعزيز الخريجي - أ. ماجد العيسى - أ. طارق علي 	28 فبراير 2018	اجتماع مجلس الإدارة الرابع عشر.
<ul style="list-style-type: none"> - أ. نايف الحمدان - أ. فهد الشريف - أ. دخيل الله الزهراني - أ. فهد العثيم - د. باسم بودي - أ. طاهر العقيل - أ. عبدالعزيز العمير - أ. عبدالعزيز الخريجي - أ. ماجد العيسى - أ. طارق علي 	25 ابريل 2018	اجتماع مجلس الإدارة الخامس عشر.
<ul style="list-style-type: none"> - أ. نايف الحمدان - أ. فهد الشريف - د. باسم بودي - أ. طاهر عقيل - أ. عبدالعزيز العمير - أ. عبدالعزيز الخريجي - أ. ماجد العيسى - أ. طارق علي 	24 مايو 2018	اجتماع مجلس الإدارة السادس عشر.

<ul style="list-style-type: none"> - أ. نايف الحمدان - د. باسم بودي - أ. عبدالعزيز الزهراني - أ. عبدالعزيز العمير - أ. طاهر عقيل - أ. فهد العثيم - أ. عبدالإله الشيخ - أ. ماجد العيسى - أ. طارق علي - أ. أحمد المنيفي - أ. أديب احمد 	5 سبتمبر 2018	اجتماع مجلس الإدارة السابع عشر
<ul style="list-style-type: none"> - أ. نايف الحمدان - د. باسم الحمدان - أ. دخيل الله الزهراني - أ. طاهر عقيل - أ. فهد العثيم - أ. عبدالإله الشيخ - أ. ماجد العيسى - أ. طارق علي - أ. أحمد المنيفي 	14 نوفمبر 2018	اجتماع مجلس الإدارة الثامن عشر

مع ملاحظة ان تفاصيل المكافآت موضحة بالملحق رقم (1)

الاجتماع رقم	التاريخ	الحضور
اجتماع لجنة المراجعة الرابع عشر	20 فبراير 2018	<ul style="list-style-type: none"> - أ. طاهر عقيل - أ. سعود السيارى - أ. يوسف المبارك
اجتماع لجنة المراجعة الخامس عشر	23 ابريل 2018	<ul style="list-style-type: none"> - أ. طاهر عقيل - أ. سعود السيارى
اجتماع لجنة المراجعة السادس عشر	22 يوليو 2018	<ul style="list-style-type: none"> - أ. طاهر عقيل - أ. سعود السيارى - أ. ياسر بلخي
اجتماع لجنة المراجعة السابع عشر	17 سبتمبر 2018	<ul style="list-style-type: none"> - أ. طاهر عقيل - أ. سعود السيارى - أ. ياسر بلخي
اجتماع لجنة المراجعة الثامن عشر	18 اكتوبر 2018	<ul style="list-style-type: none"> - أ. طاهر عقيل - أ. سعود السيارى - أ. ياسر بلخي
اجتماع لجنة المراجعة التاسع عشر	26 نوفمبر 2018	<ul style="list-style-type: none"> - أ. طاهر عقيل - أ. سعود السيارى (من خلال الهاتف) - أ. ياسر بلخي

اجتماع اللجنة التنفيذية والحضور:

الاجتماع رقم	التاريخ	الحضور
اجتماع اللجنة التنفيذية الحادي والعشرون	1 فبراير 2018	- نايف الحمدان - أ. دخيل الله الزهراني - د. باسم بودي - أ. عبدالعزيز العمير - أ. مازن الغنيم
اجتماع اللجنة التنفيذية الثاني والعشرون	24 أبريل 2018	- نايف الحمدان - أ. دخيل الله الزهراني - د. باسم بودي - أ. عبدالعزيز العمير - أ. مازن الغنيم
اجتماع اللجنة التنفيذية الثالث والعشرون	5 يونيو 2018	- عبدالعزيز العمير - د. باسم بودي - أ. دخيل الله الزهراني - أ. عبدالإله الشيخ - أ. مازن الغنيم
اجتماع اللجنة التنفيذية الرابع والعشرون	4 سبتمبر 2018	- عبدالعزيز العمير - د. باسم بودي - أ. دخيل الله الزهراني - أ. عبدالإله الشيخ - أ. مازن الغنيم
اجتماع اللجنة التنفيذية الخامس والعشرون	1 أكتوبر 2018	- عبدالعزيز العمير - د. باسم بودي - أ. دخيل الله الزهراني - أ. عبدالإله الشيخ - أ. مازن الغنيم
اجتماع اللجنة التنفيذية السادس والعشرون	21 أكتوبر 2018	- عبدالعزيز العمير - د. باسم بودي - أ. دخيل الله الزهراني - أ. عبدالإله الشيخ - أ. مازن الغنيم
اجتماع اللجنة التنفيذية السابع والعشرون	8 ديسمبر 2018	- عبدالعزيز العمير - د. باسم بودي - أ. دخيل الله الزهراني - أ. عبدالإله الشيخ - أ. مازن الغنيم

اجتماع اللجنة التنفيذية الثامن والعشرون	30 ديسمبر 2018	- عبدالعزيز العمير - د. باسم بوذي - أ. دخيل الله الزهراني - أ. عبدالإله الشيخ - أ. مازن الغنيم
---	----------------	--

اجتماعات لجنة الائتمان والمخاطر:

الاجتماع رقم	التاريخ	الحضور
اجتماع لجنة الائتمان والمخاطر الرابع عشر	27 فبراير 2018	- عبدالعزيز العمير - أ. عبدالعزيز الخريجي - أ. طارق علي
اجتماع لجنة الائتمان والمخاطر الخامس عشر	24 ابريل 2018	- عبدالعزيز العمير - أ. عبدالعزيز الخريجي - أ. طارق علي
اجتماع لجنة الائتمان والمخاطر السادس عشر	4 سبتمبر 2018	- أ. اديب أحمد - أ. أحمد المنيفي - أ. طارق علي
اجتماع لجنة الائتمان والمخاطر السابع عشر	13 نوفمبر 2018	- أ. اديب أحمد - أ. أحمد المنيفي - أ. طارق علي

اجتماعات لجنة التعويضات والترشيحات:

الاجتماع رقم	التاريخ	الحضور
اجتماع لجنة التعويضات والترشيحات الثاني عشر	3 يناير 2018	- خالد العبودي - أ. فهد الشريف
اجتماع لجنة التعويضات والترشيحات الثالث عشر	5 فبراير 2018	- خالد العبودي - أ. فهد العثيم - أ. فهد الشريف
اجتماع لجنة التعويضات والترشيحات الرابع عشر	28 فبراير 2018	- خالد العبودي - أ. فهد العثيم - أ. فهد الشريف
اجتماع لجنة التعويضات والترشيحات الخامس عشر	10 ابريل 2018	- خالد العبودي - أ. فهد العثيم - أ. فهد الشريف

اجتماع لجنة التعويضات والترشيحات السادس عشر	27 يونيو 2018	- أ. نايف الحمدان - أ. فهد العثيم - أ. ماجد العيسى
اجتماع لجنة التعويضات والترشيحات السابع عشر	3 سبتمبر 2018	- أ. نايف الحمدان - أ. فهد العثيم - أ. ماجد العيسى

ملخص النتائج المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

ديسمبر 2017	يناير 2018	سبتمبر 2018	ديسمبر 2018	التغير
967	1,093	1,243	1,462	1.462%
1.68%	-0.11%	-0.23%	0.42%	0.46%
819	820	821	885	8.73%
-1.42%	0.15%	-0.35%	0.74%	0.70%
100%	58.33%	56.23%	58.30%	54.57%
142%	83.30%	75.40%	74.80%	71.80%
-60.52%	-8.45%	-7.68%	6.20%	5.55%
-42.59	-8.03%	-4.32%	7.60%	7.86%

بلغ رأس مال الشركة المدفوع، حتى 31 ديسمبر 2018، 900 مليون ريال، وبلغ إجمالي حقوق الشركة في نفس الفترة 835.352 مليون ريال، والذي انخفض نتيجة الخسائر المتراكمة مع زيادة حجم الأعمال في السنوات المالية السابقة. ارتفع رأس المال بمبلغ وقدره 16.67 مليون ريال مقارنة بالعام السابق. وكانت هناك ثلاث أسباب للارتفاع. أولاً: تحقيق الشركة لأول أرباح سنوية بقيمة 6.147 مليون ريال. ثانياً: عقد الشركة لاتفاقية تسوية مع البيئة العامة للزكاة والدخل. وبموجب هذه الاتفاقية، تم استرداد 6.249 مليون ريال من المبالغ المدفوعة في السنوات السابقة على شكل دفعة مسبقة. وكما تم استرداد رسوم السنة الحالية والمبالغ الزائدة للعام الماضي. بلغ صافي الزيادة لرأس المال المستحق من الزكاة 6.826 مليون ريال. ثالثاً: نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS-9 في 1 يناير 2018، بلغ الرصيد الافتتاحي قيمة 3.693 مليون ريال.

استمر زخم النمو وبدأت الشركة أيضاً في تنويع انشطتها، بدءاً من مبيعات الأصول للمستثمرين بالإضافة إلى تقديم خدمات التحصيل على أساس الوكالة. تم تمويل 1242 (533:2017) عقد تمويلي خلال العام بمتوسط حجم التكلفة بلغ 0.6 مليون ريال (2017: 1.1 مليون ريال) منها 210 تتعلق بأعمال الوكالة.

وكما تم بيع محافظ تمويل عقارية بواقع 98,183 مليون ريال خلال العام وستستمر الشركة بمتابعتها. بلغ إجمالي الأصول المدارة في نهاية العام 1,536 مليون ريال سعودي، منها 1,364 مليون ريال سعودي مدرجة في الميزانية العمومية للشركة. تم تخصيص مبلغ 7,653 مليون ريال سعودي لتغطية الخسائر الائتمانية المحتملة، والتي تمثل 0.56% من مخاطر تمويل الإجارة غير المسددة في 31 ديسمبر 2018. وبلغ التعثر لأكثر من 90 يوماً من تاريخ الاستحقاق 68.028 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2018.

ونظراً لأن رأس مال الشركة تم استخدامه بالكامل، سعت الشركة للحصول على مصادر تمويل إضافية لمواصلة تقدمها. كانت بداية أول شركة تمويل عقاري تطلق برنامج صكوك بقيمة 500 مليون ريال في السوق المحلي. تم إصدار شريحتين بمبلغ 350 مليون ريال خلال العام. وبالإضافة إلى الصكوك، ارتفعت القروض قصيرة الأجل بقيمة 220 مليون ريال (2017: 100 مليون) وتم سداد 250 مليون ريال من الرصيد المستحق في 31 ديسمبر 2018، حيث تبقى 70 مليون ريال.

بلغت أرباح السنة قيمة 6.147 مليون ريال (2017: بلغت الخسائر 13.704 مليون ريال). وكانت رسوم تمويل أنشطة التمويل للسنة قيد الاستعراض بقيمة 11.088 مليون ريال مقارنة 0.068 في العام الماضي. تبقى النفقات غير التمويلية. كما يمكن السيطرة على النفقات غير المالية في حدود الأهداف المتفق عليها.

بلغت المؤشرات المالية الأساسية لشركة بداية لتمويل المنازل حتى 31 ديسمبر 2018:

الجوانب المالية الرئيسية	بالريال السعودي
إجمالي الأصول	1,461,975
إجمالي الالتزامات	626,623
رأس مال الشركة	900,000
صافي الملكية	835,352
مجموع الإيرادات التمويل	80,858
إيرادات خدمات التحصيل	166
إيرادات رسوم	11,088
إجمالي المصروفات التشغيلية	64,918
صافي أرباح السنة	6,147

تصنيف الأصول والالتزامات حتى 31 ديسمبر 2017 إلى مدى قريب ومدى بعيد:

التصنيف	على المدى القصير	على المدى البعيد	المجموع
الأصول			
الرصيد النقدي والمصرفي	14,440	-	14,440
الاستثمارات المتاحة للبيع	53,893	-	53,893
صافي مستحقات الإجارة	45,858	1,310,623	1,356,481
الودائع والمدفوعات المقدمة والمستحقات الأخرى	20,605	-	20,605
الزكاة المدفوعة مسبقاً	-	5,426	5,426
صافي الأصول غير المادية	-	4,243	4,243
العقارات والمعدات	-	6,887	6,887
الإلتزامات	134,796	1,327,179	1,461,975
التمويلات وسندات الديون	320,000	100,000	420,000
الحسابات الدائنة والمستحقات	204,862	-	204,862
مخصصات مستحقات نهاية الخدمة	-	1,761	1,761
	524,862	101,761	626,623

توزيع الأرباح:

نظراً لوجود خسائر متراكمة في ميزانية الشركة، فإنه لا يوجد هناك أرباح متاحة لتوزيعها على المساهمين عن العام المالي 2018.

نظرة على المستقبل:

يعد سوق الإسكان في المملكة العربية في نمو. وكما أن الطلب على الوحدات السكنية بين سكان المملكة العربية السعودية مرتفع بسبب التركيبة الديمغرافية الشابة للبلاد. تبلغ ملكية المنازل في المملكة حالياً حوالي 60%، بينما تستهدف الحكومة 70% كجزء من رؤيتها لعام 2030. دعماً لهذا الهدف، أعلنت الحكومة عن عدد من مبادرات بناء المنازل بالإضافة إلى عدد كبير من برامج الدعم لمشتري المنازل وللمقدمي التمويل.

تسعى بداية للاستفادة من الطموحات لزيادة تملك المنازل. تتوافق رؤية بداية في تعزيز ملكية المنازل للجميع مع رؤية الحكومة. خلال هذه السنة، طورت بداية علاقتها مع العديد من الجهات الحكومية المشاركة في توفير وحدات سكنية وفي تعزيز دعم زيادة تملك هذه الوحدات.

بعد أن نفذت بنجاح إطلاق عملياتها وبدأت بتحقيق أرباح على مستويات النشاط المالي ستواصل الشركة مسيرها من خلال التركيز على ثلاث عوامل رئيسية: تبسيط الإجراءات وتوعية وتنقيف عملاتها والاعتماد على التقنية.

وكما يسرني إرفاق القوائم المالية المدققة لبداية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

نيابة عن المجلس

رئيس مجلس الإدارة



نايف بن صالح الحمادان