

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة
(غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

للسادة مساهمي شركة بداية لتمويل المنزل

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لشركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة") المكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م؛
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م،
- قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م، و
- الإيضاحات للقوائم المالية الأولية المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نُبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م المرفقة للشركة غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

فقرة لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٧) من القوائم المالية الأولية المختصرة، الذي يبين أن الشركة قد تلقت إشعارات بالغرامة من الهيئة العامة للزكاة والدخل للتأخر في سداد جزء من ضريبة القيمة المضافة المستحقة من الشركة. قدمت الشركة اعتراضات والنتيجة النهائية لها لا يمكن تحديدها في الوقت الحالي، وقد تم إثبات مخصص للغرامة بناءً على أفضل تقدير للإدارة. ولم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذا الأمر.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



خلود موسى التميمي
رقم الترخيص ٤٢١



التاريخ: ١١ ربيع الأول ١٤٤٢ هـ
الموافق: ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٠م

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	إيضاحات	الموجودات
٤١,١٥٦	٣٧٧,٨٦٠	٤	نقد وما في حكمه
٨٩٣	٨٩٣		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٢٥٧,٥٦٩	١,٧٨٧,٥٦٨	٥	ذمم مدني عقود إجارة، صافي زكاة مدفوعة مقدماً
--	٢,٧١٣		تأمينات ومدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
١٥٦,٩٨٢	١١١,١١٦	٦	موجودات حق الاستخدام
--	١,٣٠٥		موجودات غير ملموسة، صافي
١١,٢٠٣	١٢,٥٤٠		ممتلكات ومعدات، صافي
٥,٦٠٣	٦,٦٨٩		إجمالي الموجودات
٢,٤٧٣,٤٠٦	٢,٣٠٠,٦٨٤		
المطلوبات وحقوق الملكية			
٦٩٨,١٥٨	٥٠٠,٠٠٠	٨	تسهيلات تمويل - مضمونة
٤٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٩	صكوك
--	١,١٩٦		التزامات عقود الإيجار
٤٦٤,٦٩٠	٤٠٠,٧٥٧	٧	مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٢٢٦	--		زكاة مستحقة
٢,٧٧٠	٢,٥٢٧		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٦١٥,٨٤٤	١,٤٥٤,٤٨٠		إجمالي المطلوبات
٩٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١١	رأس المال
٢,٢٢١	١,٠٨٥	١٢	احتياطي نظامي
(٤٤,٦٥٩)	(٥٤,٨٨١)		خسائر مترakمة
٨٥٧,٥٦٢	٨٤٦,٢٠٤		إجمالي حقوق الملكية
٢,٤٧٣,٤٠٦	٢,٣٠٠,٦٨٤		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة
والدخل الشامل الآخر (غير مراجعة)
(بالآلاف الريالات السعودية)

لفتري الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م	إيضاحات
الإيرادات				
٧٤,١٨٦	٩٤,٩٠٣	٢٨,٥٤٩	٣٤,١٢٧	إيرادات عقود إجازة
١١,٩٨٩	٦,٥٠٣	٤,٠٧٦	١,٥٧١	إيرادات أتعاب
٢,٦٣٦	٦,٢٠٠	١,١١٠	٢,٢٢٦	دخل خدمات
٨٨,٨١١	١٠٧,٦٠٦	٣٣,٧٣٥	٣٧,٩٢٤	إجمالي الإيرادات
المصروفات التشغيلية				
(٤٠,٦٢٨)	(٤٤,٧١٦)	(١٤,٨١٣)	(١٥,٩٩٢)	١٣ مصروفات عمومية وإدارية
(١٣,٢٠٦)	(١٠,٦٦٨)	(٤,٢٨٠)	(٣,٦٤١)	١٤ مصروفات بيع وتسويق
(٢,٦٨٣)	(٢,٧٣٥)	(٩٠٩)	(٧٨١)	استهلاك
(٩٠٨)	(٢,٦٠٣)	(٢٠٢)	(٨٧٠)	إطفاء
(١٦,٨٨٧)	(٣٢,٧٠٩)	(٦,٨١٧)	(١١,٨٩٩)	رسوم تمويل
(٧٤,٣١٢)	(٩٣,٤٣١)	(٢٧,٠٢١)	(٣٣,١٨٣)	إجمالي المصروفات التشغيلية للفترة
(٤,٥١٢)	(٣,٥٨١)	(٨١٩)	(١,٠٨١)	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الائتمانية
٩,٩٨٧	١٠,٥٩٤	٥,٨٩٥	٣,٦٦٠	ربح التشغيل للفترة
٢٨٢	٤٦	٢٦	٤	الربح على الودائع لأجل
--	٣,٦٥٧	--	١,٢٧٥	أرباح ناتجة عن تعديل شروط التسهيلات المالية
١٠,٢٦٩	١٤,٢٩٧	٥,٩٢١	٤,٩٣٩	صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(١,٣٢٠)	(٢,٩٣٩)	(٤٥٠)	(١,٣٢٠)	الزكاة المحملة للفترة
٨,٩٤٩	١١,٣٥٨	٥,٤٧١	٣,٦١٩	صافي ربح الفترة بعد الزكاة
--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر
٨,٩٤٩	١١,٣٥٨	٥,٤٧١	٣,٦١٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,١٠	٠,١٣	٠,٠٦	٠,٠٤	١٦ ربحية السهم

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الحقوق الملكية المختصرة (غير مراجعة)
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

<u>الإجمالي</u>	<u>الخسائر المتراكمة</u>	<u>الاحتياطي النظامي</u>	<u>رأس المال</u>	
٨٤٦,٢٠٤	(٥٤,٨٨١)	١,٠٨٥	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
١١,٣٥٨	١١,٣٥٨	--	--	صافي ربح الفترة بعد الزكاة
--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر
١١,٣٥٨	١١,٣٥٨	--	--	إجمالي الدخل الشامل للفترة
--	(١,١٣٦)	١,١٣٦	--	محول إلى الاحتياطي النظامي
<u>٨٥٧,٥٦٢</u>	<u>(٤٤,٦٥٩)</u>	<u>٢,٢٢١</u>	<u>٩٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م
٨٣٥,٣٥٢	(٦٤,٦٤٨)	--	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩م
٨,٩٤٩	٨,٩٤٩	--	--	صافي ربح الفترة بعد الزكاة
--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر
٨,٩٤٩	٨,٩٤٩	--	--	إجمالي الدخل الشامل للفترة
--	(٨٩٥)	٨٩٥	--	محول إلى الاحتياطي النظامي
<u>٨٤٤,٣٠١</u>	<u>(٥٦,٥٩٤)</u>	<u>٨٩٥</u>	<u>٩٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م	
١٠,٢٦٩	١٤,٢٩٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: صافي ربح الفترة قبل الزكاة
		تسويات غير نقدية لمطابقة صافي ربح الفترة قبل الزكاة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٢,٦٨٣	٢,٧٣٥	استهلاك
٩٠٨	٢,٦٠٣	إطفاء
١٦,٨٨٧	٣٢,٧٠٩	رسوم تمويل
٥٧٨	٦١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤,٥١٢	٣,٥٨١	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الائتمانية
(٣٤)	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٢٨٢)	(٤٦)	الربح على الودائع لأجل
--	(٣,٦٥٧)	أرباح ناتجة عن تعديل شروط التسهيلات المالية
٣٥,٥٢١	٥٢,٨٣٥	
		الزيادة في الموجودات التشغيلية
(٢٥١,٩٣٤)	(٥٧٩,٠١٤)	ذمم مدني عقود إجارة
(١٣٨,٩٣٣)	(٤٩,٦٤٩)	تأمينات ومدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
١٢١,١٠٠	٦٣,٩٣٣	الزيادة في المطلوبات التشغيلية
(٢٣٤,٢٤٦)	(٥١١,٨٩٥)	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
--	(٣٧٠)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١٤,٠٠٧)	(٢٤,٢٦٥)	رسوم تمويل مدفوعة
٢٨٢	٤٦	الربح المقبوض على الوديعة لأجل
(٢٤٧,٩٧١)	(٥٣٦,٤٨٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٩٩١)	(٣٤٤)	شراء ممتلكات ومعدات
(٥,١٢٨)	(١,٢٦٦)	شراء موجودات غير ملموسة
(١٧٥,٠٠٠)	(٥٣,٠٠٠)	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢٨,٢٨٢	٥٣,٠٠٠	المتحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٧,١٦٣	(١,٦١٠)	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٥٠,٠٠٠	١٠٩,٢١٤	المتحصل من بيع محفظة ذمم مدني عقود إجارة
(٤٤٥)	(٨٢٤)	مدفوع من التزامات عقود الإيجار
٢٠٠,٠٠٠	٥٩٣,٠٠٠	المتحصل من تسهيلات التمويل المضمونة
(١٢٠,٠٠٠)	(٤٠٠,٠٠٠)	المسدد من تسهيلات التمويل المضمونة
--	(١٠٠,٠٠٠)	المسدد من صكوك
٢٢٩,٥٥٥	٢٠١,٣٩٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٨,٧٤٧	(٣٣٦,٧٠٤)	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه
١٤,٤٤٠	٣٧٧,٨٦٠	نقد وما في حكمه في بداية الفترة
٤٣,١٨٧	٤١,١٥٦	نقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

١. الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بالمملكة العربية السعودية وفقاً لنظام الشركات. وتعمل بموجب السجل التجاري رقم ٧٠٠٩١٧٥٧١٧ الصادر في مدينة الرياض بتاريخ ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٣٦هـ (الموافق ١٤ أبريل ٢٠١٥م). تم منح الشركة ترخيصاً كاملاً من مؤسسة النقد العربي السعودي للعمل كشركة تمويل رهن عقاري بموجب الترخيص رقم ٤١/ع/ش/٢٠١٥١٢، بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٣٧هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٥م).

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تقديم تمويل المنازل للمتعاملين لشراء منازل (منازل جديدة ومنازل جاهزة ومنازل تحت الإنشاء) وتقديم التمويل لمالكي المنازل بضمن منازلهم.

إن المكتب المسجل للشركة وعنوانها البريدي هو كما يلي:

شركة بداية لتمويل المنازل
الدور العشرون – برج الإبداع
طريق الملك فهد
ص.ب ٩٣٨٩٨
الرياض ١١٦٨٣
المملكة العربية السعودية

٢. أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة كما في والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة. ما لم يذكر خلاف ذلك، تم تقريب المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي لأقرب ألف ريال سعودي.

٤-٢ ترتيب السيولة

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي وفقاً لسيولتها.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

تتماشى السياسات والتقديرات والافتراضات المحاسبية والمستخدم عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٤. النقد وما في حكمه

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
٥	٥	نقد في الصندوق
٤١,١٥١	٣٧,٨٥٥	نقد لدى البنوك - حسابات جارية
--	٣٤٠,٠٠٠	ودائع لأجل
٤١,١٥٦	٣٧٧,٨٦٠	

٥. ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	إيضاحات	
٤,٠٢٣,٢٧١	٣,٤٠٠,٢٥٨		إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
(١,٧٥٦,٧١٩)	(١,٦٠٣,٥٠٥)		يخصم: دخل غير مكتسب
٢,٢٦٦,٥٥٢	١,٧٩٦,٧٥٣	٥,١	
(٨,٩٨٣)	(٩,١٨٥)	٥,٢	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٢٥٧,٥٦٩	١,٧٨٧,٥٦٨		ذمم مديني عقود إجارة، صافي

١-٥ فيما يلي جودة الائتمان لذمم مديني عقود الإجارة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
١,٩٨٦,٨١٦	١,٥٦٩,٦٠٥	ليست متأخرة وليست منخفضة القيمة
١٦٧,١٦٧	١٥٥,٧٠١	متأخرة السداد لكن ليست منخفضة القيمة
١٠٩,٥٦٩	٧١,٤٤٧	منخفضة القيمة
٢,٢٦٦,٥٥٢	١,٧٩٦,٧٥٣	

بلغت القيمة العادلة للضمان لذمم مديني عقود الإجارة التي تحتفظ بها الشركة بناءً على التقييم عند نشأتها على القروض منخفضة القيمة ١٤٣,٢١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٨٨,٤٢ مليون ريال سعودي) بينما بلغ الضمان المحتفظ به لكامل ذمم مديني عقود إجارة ٣,١٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢,٥١ مليار ريال سعودي).

فيما يلي أعمار الأقساط المتأخرة ولكن ليست منخفضة القيمة وأرصدة ذمم مديني عقود الإجارة المتعلقة بها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	
ذمم مديني عقود إجارة	ذمم مديني عقود إجارة	ذمم مديني عقود إجارة	
١٠٩,٣٧٤	١٠٩,٣٧٤	٩٤٢	١ - ٣٠ يوماً
٤٥,٤٠٩	٤٥,٤٠٩	١,٤١٤	٣١ - ٦٠ يوماً
١٢,٣٨٤	١٢,٣٨٤	٢١٥	٦١ - ٩٠ يوماً
١٦٧,١٦٧	١٦٧,١٦٧	٢,٥٧١	الإجمالي

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٥. **ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)**

٢-٥ فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الائتمان للفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	الرصيد الافتتاحي (رد) / المحمل للفترة شطب خلال الفترة الرصيد الختامي
٧,٦٥٣	٩,١٨٥	
٢,٧٢٦	(٢٠٢)	
(١,١٩٤)	--	
٩,١٨٥	٨,٩٨٣	

يعرض الجدول التالي تسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسارة حسب فئة الأدوات المالية.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

الإجمالي	القيمة الائتمانية	القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
٩,١٨٥	٧,١٢٣	١,١٢٥	٩٣٧
--	(٩٤٩)	(٧٣٥)	١,٦٨٤
--	(٤٠٦)	٤٤٩	(٤٣)
--	٣٣٥	(٢٥٧)	(٧٨)
(٢٠٢)	٧٦٥	٦٠٥	(١,٥٧٢)
٨,٩٨٣	٦,٨٦٨	١,١٨٧	٩٢٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى
١٢ شهراً
المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى
العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى
العمر - منخفضة القيمة الائتمانية
صافي المحمل للفترة
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

الإجمالي	القيمة الائتمانية	القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
٧,٦٥٣	٢,٦٠٠	٢,٧٥١	٢,٣٠٢
--	(٣٣)	(٧٧)	١١٠
--	(٤١)	٧٠٨	(٦٦٧)
--	٢,٦٦٠	(١,٢٥٤)	(١,٤٠٦)
(١,١٩٤)	(١,١٩٤)	--	--
٢,٧٢٦	٣,١٣١	(١,٠٠٣)	٥٩٨
٩,١٨٥	٧,١٢٣	١,١٢٥	٩٣٧

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى
١٢ شهراً
المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى
العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى
العمر - منخفضة القيمة الائتمانية
شطب
صافي المحمل للفترة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

فيما يلي استحقاق ذمم مديني عقود إجارة بناءً على الاستحقاق التعاقدية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	أقصى سنة
٤,٠٢٣,٢٧١	٣,٢٣٧,٣٦٠	٥٨١,٠٤٠	٢٠٤,٨٧١
(١,٧٥٦,٧١٩)	(١,٢٨٠,٧٧٩)	(٣٥٦,٠٧٦)	(١١٩,٨٦٤)
٢,٢٦٦,٥٥٢	١,٩٥٦,٥٨١	٢٢٤,٩٦٤	٨٥,٠٠٧
(٨,٩٨٣)			
٢,٢٥٧,٥٦٩			

ذمم مديني عقود إجارة
ربح غير محقق

مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٥. ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)		أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات		أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة	
الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	بحد أقصى سنة	
٣,٤٠٠,٢٥٨	٢,٧٤٦,٠٤٤	٤٨٠,٣٧٠	٤٨٠,٣٧٠	٤٨٠,٣٧٠	١٧٣,٨٤٤	ذمم مديني عقود إجارة
(١,٦٠٣,٥٠٥)	(١,١٩١,٩٨٧)	(٣٠٦,٥٥١)	(٣٠٦,٥٥١)	(٣٠٦,٥٥١)	(١٠٤,٩٦٧)	ربح غير محقق
١,٧٩٦,٧٥٣	١,٥٥٤,٠٥٧	١٧٣,٨١٩	١٧٣,٨١٩	١٧٣,٨١٩	٦٨,٨٧٧	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
(٩,١٨٥)						
١,٧٨٧,٥٦٨						

يتراوح معدل العائد الضمني للشركة على ذمم مديني عقود الإجارة من ٤,٢٣٪ إلى ١٢,٥٤٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: من ٤,٨٤٪ إلى ١٢,٥٤٪ سنوياً). وتتراوح فترة ذمم مديني عقود إجارة عند نشأتها من خمس سنوات إلى ثلاثين سنة.

٦. التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	إيضاحات	
١٨,٠٩١	٢٢,١٩٢	١-٦	إيرادات إجارة مستحقة، صافي مدفوعات مقدماً عمولة مبيعات مؤجلة تأمينات
٩,٥٩٦	٧,٩٣٦		
٧,٥٠٩	٨,٦٧٢		
٢٧٠	٣٢٠		
٥٨,١١٨	٦٦,٢٩٢	٣-٦	خصومات ضريبة القيمة المضافة المستحقة من وزارة ذمم مدينة أخرى
١٧,٥٣٢	٥١,٥٧٠	١٧ و ٢-٦	
١١١,١١٦	١٥٦,٩٨٢		

٣-٥ فيما يلي رصيد إيرادات الإجارة المستحقة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
٢٢,٣٢٤	٣٠,٢٠٨	إيرادات إجارة مستحقة
(٤,٢٣٣)	(٨,٠١٦)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان الرصيد الختامي
١٨,٠٩١	٢٢,١٩٢	

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	
--	٤,٢٣٣	الرصيد الافتتاحي
٤,٢٣٣	٣,٧٨٣	المحمل للفترة
٤,٢٣٣	٨,٠١٦	الرصيد الختامي

تتضمن الذمم المدينة الأخرى ضماناً نقدياً يتعلق بخطاب ضمان بمبلغ ٢٩,١٨ مليون ريال سعودي صادر لصالح الهيئة العامة للزكاة والدخل. يتعلق الضمان بالجزء الخاص بالاعتراض الذي قدمته الشركة فيما يتعلق بالغرامات المفروضة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل (راجع إيضاح ١٧).

هذا يمثل المستحق من وزارة الإسكان مقابل ضريبة القيمة المضافة المستحقة من قبل الشركة على جزء من تمويل الإجارة الناشئ الخاضع لإعفاء ضريبة القيمة المضافة لمشتري المنازل الأولين.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٧. المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	إيضاحات	
٢٦,٤١٧	٤٦,٣٦٠		ذمم دائنة
١٢,١٩٦	٣,٦٧٨	١-١٧	دفعة تحت حساب تمويل إجارة
١٢,٦٨١	١٨,٧٤١		مصروفات مستحقة
١,٩٠٩	١,٤٦٢		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات
١٣,٣٢٦	١٢,٠٣٥		دخل عمولات مؤجل
٣١٦,٢٢٤	٣٦٦,٨٣٦	٢-١٧	مستحق لوزارة الإسكان
١٢,٠٠٤	٩,٥٧٨		ضريبة القيمة المضافة المستحقة للهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة")
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	١٧	مخصص غرامات تتعلق بضريبة القيمة المضافة
٤٠٠,٧٥٧	٤٦٤,٦٩٠		

١-٧ يتعلق هذا البند بدفعة تحت الحساب مستلمة من الشركة مقابل تمويل إجارة لم ينفذ كما في نهاية الفترة.

٢-٧ يمثل هذا الرصيد المستحق لوزارة الصحة فيما يتعلق بشراء عقارات ممولة لعملاء ذمم مديني إجارة.

٨. تسهيلات التمويل - المضمونة

يمثل هذا البند التمويل الذي تم الحصول عليه من بنوك في المملكة العربية السعودية بمبلغ ٢٩٨,٠٠ مليون ريال سعودي ومن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بمبلغ ٤٠٠,١٦ مليون ريال سعودي. إن هذا التمويل مضمون من خلال التنازل عن المتحصل من بعض ذمم مديني عقود إجارة ورهن صكوك ملكية موجودات عقارية رئيسية. إن هذا التمويل متجدد بطبيعته ويحمل هامش ربح وفقاً للأسعار التجارية منه ٥٤٨,٠٠ مليون ريال سعودي يستحق السداد في ٢٠٢٠م و ١٥٠,١٦ مليون ريال سعودي في ٢٠٢١م.

استجابة لمكافحة كوفيد-١٩، فقد أطلقت مؤسسة النقد العربي السعودي برنامج تأجيل الدفعات لدعم شركات التمويل، وإن الشركة مؤهلة لتأجيل دفعات أقساط التمويل لمدة تسعة أشهر وفقاً للبرنامج المذكور كما هو مبين في إيضاح ٢٠.

٩. الصكوك

أصدرت الشركة صكوكاً غير مدرجة وغير قابلة للتحويل وغير مضمونة بمبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٥٥٠ مليون ريال سعودي) تحمل معدلات ربح متفق عليها بأسعار ثابتة وتستحق بشكل نصف سنوي. من بين الصكوك المصدرة، سيستحق مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٠م، بينما سيستحق مبلغ ٣٠٠,٠٠ مليون ريال سعودي المتبقي في عام ٢٠٢١م. قامت الشركة خلال الفترة بسداد صكوك بمبلغ ١٠٠,٠٠ مليون ريال سعودي.

١٠. الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مصروف الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م، قامت الشركة بتكوين مخصص زكاة بقيمة ٢,٩٣ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م: ١,٣٢ مليون ريال سعودي).

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

١١. رأس المال

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م، بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٩٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٩٠٠ مليون ريال سعودي)، مقسم إلى ٩٠ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٩٠ مليون سهم) بقيمة اسمية بلغت ١٠ ريال سعودي لكل سهم، كما يلي:

المبلغ بالآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم (بالآلاف)	أسماء المساهمين
٢٠٠,٠٠٠	٢٢,٢	٢٠,٠٠٠	صندوق الاستثمارات العامة
١٨٠,٠٠٠	٢٠,٠	١٨,٠٠٠	المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص
١٥٣,٠٠٠	١٧,٠	١٥,٣٠٠	شركة راشد وشركاه للتنمية المحدودة (ريكو)*
١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	شركة منافع الدولية
١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	الشركة العربية للاستثمار
١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	شركة العثيم القابضة
٣٢,٠٠٠	٣,٦	٣,٢٠٠	شركة الخرجي للاستثمار
٢٠,٠٠٠	٢,٢	٢,٠٠٠	شركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده
١٥,٠٠٠	١,٧	١,٥٠٠	شركة جواهر الاستثمار
٩٠٠,٠٠٠	١٠٠	٩٠,٠٠٠	

* شركة راشد عبد الرحمن الراشد وأبنائه سابقاً

١٢. الاحتياطي النظامي

وفقاً لعقد تأسيس الشركة، يتعين على الشركة أن تجنب في كل سنة ١٠٪ على الأقل من أرباحها الصافية لتكوين احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال.

١٣. المصروفات العمومية والإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	رواتب ومصروفات الموظفين أتعاب مهنية إيجار ومصروفات مبانى مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات مصروفات تقنية معلومات صيانة وإصلاح ومصروفات أخرى
٢٤,٢٠٤	٢٤,٧٩٢	
٣,٩٤٢	٤,٤٥٠	
٢,٩١٨	٩٥٣	
١,٠٩٠	١,٤٩٧	
١,٥٥٧	٤,٤٠٣	
٦,٩١٧	٨,٦٢١	
٤٠,٦٢٨	٤٤,٧١٦	

١٤. مصروفات البيع والتسويق

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	مصروفات إعلان وتسويق رواتب ومصروفات الموظفين تكافل وتقييم عقار ممول
٢,٨٥١	١,٠٢٩	
٥,١١٧	٥,٠١١	
٥,٢٣٨	٤,٦٢٨	

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

١٣,٢٠٦	١٠,٦٦٨
--------	--------

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها

تتكون الأطراف ذات العلاقة بالشركة من المساهمين وشركاتهم الشقيقة وبعض موظفي الإدارة العليا. تتعامل الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطتها مع الأطراف ذات العلاقة على أساس شروط متفق عليها بين الطرفين. يتضمن موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي والموظفين الذين يتبعون الرئيس التنفيذي بصورة مباشرة. المنشأة التي تخضع لإدارة مشتركة لديها رئيس مجلس إدارة الذي يشغل منصب الرئيس التنفيذي بالشركة.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تمت خلال الفترة والأرصدة المتعلقة بها:

اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)
نايف صالح علي الحمدان الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	رئيس مجلس الإدارة	سداد قسط تمويل إجارة	١٢٣	١١٩
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	مدفوعات مقدمة لخدمات عقود	١,٧٨٩	--
اسم الطرف ذو العلاقة <th style="text-align: center;">طبيعة العلاقة</th> <th style="text-align: center;">طبيعة المعاملة</th> <th style="text-align: center;">الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)</th> <th style="text-align: center;">الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجع)</th>	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجع)
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٨٩٣	٨٩٣
نايف صالح علي الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	مدفوعات مقدمة لخدمات عقود تمويل إجارة	١,٧٣٢	--
			١,٥٨٩	١,٦٤٠

فيما يلي مبالغ المكافآت المسجلة لصالح مجلس الإدارة وموظفي الإدارة التنفيذية أو المدفوعة لهم خلال الفترة:

أسماء الأطراف ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	مبلغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م (غير مراجعة)
موظفي الإدارة العليا	رواتب ومنافع مخصص مكافأة نهائية الخدمة للموظفين	٥,٤٧١	٤,٩٤٢
		٢٥٤	٢٨٩

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
ومصروفات اجتماعات

١,٤٩٧ ١,٠٩٠

١٥. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدها (يتبع)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملات	أسماء الأطراف ذات العلاقة
٧٨٣	١,٢٣٦	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	موظفي الإدارة العليا
١,٩٠٩	١,٤٦٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات	

١٦. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم للفترة من خلال تقسيم صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم (٩٠ مليون سهماً) المصدرة خلال الفترة.

١٧. الارتباطات والالتزامات المحتملة

الارتباطات المحتملة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، فرضت الهيئة العامة للزكاة والدخل غرامات بمبلغ ٢٣,٩٨ مليون ريال سعودي على الشركة لتسوية متأخرة لجزء من ضريبة القيمة المضافة المستحقة من الشركة والتي تغطي الفترة من يناير ٢٠١٨م إلى أغسطس ٢٠١٩م. تتعلق ضريبة القيمة المضافة المعنية بأول قيمة من سعر شراء منزل من قبل مشتري لأول مرة التي تبلغ ٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بموجب التوجيهات التي أصدرتها الهيئة بعد التطبيق الأولي لضريبة القيمة المضافة، والذي يتعين دفعه إلى الهيئة من قبل الشركة ثم يتم استرداده من وزارة الإسكان.

اعترضت الشركة على هذه المعاملة لعدة أسباب ورفضت سداد تلك الدفعات إلى أن يتم توضيح الإجراءات المتعلقة جمع ضريبة القيمة المضافة وتسويتها واستردادها بعد ذلك. تم توضيح هذا الإجراء في تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي الصادر في أغسطس ٢٠١٩م. قامت الشركة لاحقاً بالموافقة على المبالغ المستحقة بموجب تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي بشأن الهيئة العامة للزكاة والدخل وتسوية الالتزام الناتج عن ذلك خلال ديسمبر ٢٠١٩م.

قامت الشركة بالاعتراض بشكل رسمي على فرض هذه الغرامات من قبل الهيئة. تعتقد الشركة أن الاعتراض على الغرامة سيكون ناجحاً على أساس أنها لم تتصرف بطريقة غير معقولة في هذا الصدد وأن أن ضريبة القيمة المضافة محل الخلاف لم يكن ينبغي فرضها من الأساس، وأن تلك الغرامة هي بائتر رجعي نظراً لأن توجيهات الهيئة والتوضيح اللاحق من مؤسسة النقد العربي السعودي لم تصبح سارية إلا بعد فترة الربط.

تعتقد الشركة نجاح اعتراضها على فرض هذه الغرامات. مع ذلك، تترك الشركة وجود حالة عدم تأكد مرتبطة بالنتيجة النهائية لهذا الاعتراض ووجود أولوية لتسوية هذه الأمور عن طريق التفاوض قبل الانتهاء من إجراءات الاعتراض. مع أخذ كل النتائج المحتملة وعدم التأكد المرتبط بكل منها بعين الاعتبار، قررت الشركة أنه سيكون من الحكمة تكوين مخصص مقابل جزء من الغرامات المفروضة. وبالتالي فقد كونت مخصصاً بمبلغ يقارب ٢٥٪ من الغرامات التي تطالب بها الهيئة.

إن إثبات المبلغ المتبقي يعتمد على خسارة الشركة لهذا الاعتراض أو حدوث تغيير في تقييم الشركة لاحتمالية النتيجة النهائية له. وقد نقضت الهيئة الخطوة الأولى من اعتراض الشركة وانتقل الاعتراض الآن إلى المحكمة الأولى. كانت الشركة تتوقع ذلك في وقت الاعتراض وإن هذا الوضع لا يغير من النتائج المحتملة لتقييم الشركة.

في ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، ألغت وزارة المالية ضريبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية. وفي الوقت نفسه أشارت إلى أنه سيتم التنازل عن الغرامات التي فرضتها الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي كانت قابلة للاستئناف. هذا ومن غير الواضح ما إذا كان هذا الإعلان يتضمن الغرامات المحددة المفروضة على الشركة حيث لم يتم نشر إرشادات محددة حتى الآن. لذلك لم تقم الشركة بتعديل تقييمها للمخصص المطلوب.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

كما هو مطلوب بموجب إجراءات الاعتراض المحددة من قبل الهيئة، قدمت الشركة ضماناً بنكياً للبنود المعترض عليها بمبلغ ٧,٩٦ مليون ريال سعودي. تم إصدار ضمان إضافي من قبل الشركة في يناير ٢٠٢٠م بمبلغ ٢١,٢٢ مليون ريال سعودي للغرامات التي فرضتها الهيئة في ديسمبر ٢٠١٩م.

١٧. الارتباطات والالتزامات المحتملة (يتبع)

الارتباطات
لدى الشركة تسهيلات معتمدة لكنها غير مستخدمة وعروض إرشادية صادرة ولا تزال قيد النظر من العملاء والدراسة النافية للجهالة قيد التنفيذ كما في تاريخ التقرير والتي من المحتمل تحويلها إلى التمويل البالغ ١٦,١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٧٨,٩٦ مليون ريال سعودي).

في نهاية الفترة، كان على الشركة التزامات بمبلغ ٣٧٥,٢٩ مليون ريال سعودي مقابل دفعات إجازة آجلة مستحقة لمطوري العقارات (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٩١,٧٦ مليون ريال سعودي).

وتستحق الالتزامات على دفعات حيث يقوم مطورو كل عقار بإكمال مراحل البناء المتفق عليها مسبقاً. إن الفترة التي تم خلالها تشييد العقارات، وبالتالي الفترة التي تستحق خلالها الدفعات المُلتزم بها، هي سنتين تقريباً.

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة الذي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما بموجب معاملة منتظمة تتم بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في غير السوق الرئيسية، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن يكون بإمكان الشركة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه واستثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة واستثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وضمم مدني عقود إجازة وودائع وضمم مدينة أخرى. تتكون المطلوبات المالية من التمويل قصير الأجل والصكوك والمصرفيات المستحقة ومطلوبات متداولة أخرى.

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: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

المستوى ٣: طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. الموجودات بالقيم العادلة هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

<u>القيمة</u> <u>الدفترية</u>	<u>المستوى ١</u>	<u>المستوى ٢</u>	<u>المستوى ٣</u>	<u>الإجمالي</u>
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بالآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

الموجودات المالية التي يتم قياسها
بالقيمة العادلة

٨٩٣	٨٩٣	--	--	٨٩٣	استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
					١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣	الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر					

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٤١,١٥٦	٤١,١٥٦	--	--	٤١,١٥٦	الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
٢,٢٦٦,٥٥٢	--	--	٢,٠٧٩,٣٩٠	٢,٠٧٩,٣٩٠	نقد وما في حكمه
١٣٢,٢١٠	--	--	١٣٢,٢١٠	١٣٢,٢١٠	ذمم مديني عقود إجارة
٢,٤٣٩,٩١٨	٤١,١٥٦	--	٢,٢١١,٦٠٠	٢,٢٥٢,٧٥٦	ودائع وذمم مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٣٧٧,٨٦٠	٣٧٧,٨٦٠	--	--	٣٧٧,٨٦٠	الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
١,٧٩٦,٧٥٣	--	--	١,٤٧٤,٧٧٥	١,٤٧٤,٧٧٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٩٤,٠١١	--	--	٩٤,٠١١	٩٤,٠١١	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
٢,٢٦٨,٦٢٤	٣٧٧,٨٦٠	--	١,٥٦٨,٧٨٦	١,٩٤٦,٦٤٦	ودائع وذمم مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٦٩٨,١٥٨	--	--	٦٩٧,٩٣٩	٦٩٧,٩٣٩	المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
٤٥٠,٠٠٠	--	--	٤٥٩,٨٣٠	٤٥٩,٨٣٠	تسهيلات تمويل - مضمونة
--	--	--	--	--	صكوك
٤٣٣,٠٧٧	--	--	٤٣٣,٠٧٧	٤٣٣,٠٧٧	مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي
١,٥٨١,٢٣٥	--	--	١,٥٩٠,٨٤٦	١,٥٩٠,٨٤٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٥٠٠,٠٠٠	--	--	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
٥٥٠,٠٠٠	--	--	٥٢٣,٥٠٤	٥٢٣,٥٠٤	تسهيلات تمويل مضمونة
١,١٩٦	--	--	١,١٩٦	١,١٩٦	صكوك
٣٦٩,٤٢٧	--	--	٣٦٩,٤٢٧	٣٦٩,٤٢٧	مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي
١,٤٢٠,٦٢٣	--	--	١,٣٩٤,١٢٧	١,٣٩٤,١٢٧	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

تستند القيمة العادلة لذمم مديني عقود إجارة إلى التدفقات النقدية الفعلية المخصومة بمعدل نهاية الفترة للمعدلات الداخلية للعائد ولا يتبين ذلك من خلال الأسعار المتداولة في السوق النشطة لموجودات مماثلة، أو تستند إلى طريقة تقييم تستخدم فقط بيانات من أسواق ملحوظة، ولذلك تصنف القيمة العادلة لعقود إجارة مستحقة ضمن المستوى ٣.

خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م، لم يكن هناك أي تحويلات داخل أو خارج المستوى ٣.

١٩. المعلومات القطاعية

تهدف الشركة إلى تقديم تمويل لعقود التأجير العقاري داخل المملكة العربية السعودية. إن جميع الموجودات والمطلوبات والعمليات الظاهرة في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية المختصرة تعود إلى قطاع التمويل العقاري.

٢٠. تأثير كوفيد-١٩ على الخسائر الائتمانية المتوقعة وبرامج مؤسسة النقد العربي السعودي

أعلنت منظمة الصحة العالمية خلال مارس ٢٠٢٠م أن تفشي فيروس كورونا (كوفيد-١٩) يمثل جائحة نظراً لانتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر تفشي هذا الفيروس كذلك على منطقة دول مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك المملكة العربية السعودية. اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس. حيث نفذت المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص إغلاقاً للحدود، وأصدرت توجيهات من أجل التباعد الاجتماعي وفرضت إغلاقاً وحظراً للتجول على مستوى الدولة والمنطقة لفترات محددة.

كما شهدت أسعار النفط تقلبات كبيرة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠م، ليس فقط بسبب مشاكل الطلب الناشئة عن كوفيد-١٩ وإغلاق الاقتصادات العالمية، بل أيضاً مشاكل تتعلق بالعرض بسبب مستويات الإنتاج التي سبقت الجائحة. أظهرت أسعار النفط بعض الانتعاش في أواخر الربع الثاني من عام ٢٠٢٠م حيث خفضت الدول المنتجة للنفط الإنتاج إلى جانب زيادة الطلب مع خروج الدول من عمليات الإغلاق.

وتستمر الشركة بتقييم الوضع الحالي من خلال إجراء اختبار سيناريوهات الضغط على التغيرات المتوقعة في عوامل الاقتصاد الكلي ومدى تأثيرها على المؤشرات الائتمانية والسيولة والتشغيلية والملاءة الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة مدى تأثير تفشي جائحة كوفيد-١٩ على عملياتها وأدائها المالي. كما تشمل الخطوات المتخذة من قبل الإدارة على الأخذ بالاعتبار مدى تأثير دعم الحكومة ومؤسسة النقد العربي السعودي.

تتطلب الظروف الاقتصادية السائدة بعد الإغلاق من الشركة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتتمحور هذه المدخلات والافتراضات بشكل أساسي حول تعديل عوامل الاقتصاد الكلي والافتراضات التي تستخدمها الشركة في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م، قامت الشركة ببعض التعديلات على عوامل الاقتصاد الكلي في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة.

لا يزال نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للشركة حساساً لتغيرات الاقتصاد الكلي وترجيحات السيناريوهات. وكما هو الحال مع أي تنبؤات، فإن التوقعات واحتمالات الحدوث تستند إلى التقدير الهام وعدم التأكد، وبالتالي، قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك المتوقعة. إن تأثير هذه البيئة الاقتصادية غير المؤكدة أمر تقديري، وستستمر الشركة في إعادة تقييم موقفها ومدى التأثير المرتبط بها على أساس منظم.

ولا يزال من الصعب التأكد بشكل موثوق به من مدى التداعيات المحددة لهذه الجائحة وإجراءات دعم الحكومة ومؤسسة النقد العربي السعودي، مثل الإعفاءات من السداد وبرامج التخفيف الأخرى. وبالتالي، فقد تبين للشركة أنه من السابق لأوانه أن تظهر أي خسارة ائتمانية محتملة من خلال تطبيق ضوابط المرحلة، وبدلاً من ذلك ركزت على نموذج الاقتصاد الكلي الذي يدعم قرارات احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد. وقد قامت الشركة أيضاً بإثبات تكاليف إضافية بقيمة ٢,٨١ مليون ريال سعودي. ستستمر الشركة في تقييم التعرضات الهامة للأطراف الأخرى كلاً على حدة مع توفر بيانات أكثر موثوقية، وبالتالي تحديد ما إذا كان من الضروري إدخال أي تعديل على الخسائر الائتمانية المتوقعة في فترات التقرير اللاحقة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة
(بآلاف الريالات السعودية)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م

٢٠. تأثير كوفيد-١٩ على الخسائر الانتمانية المتوقعة وبرامج مؤسسة النقد العربي السعودي (يتبع)

إطلاق برامج ومبادرات مؤسسة النقد العربي السعودي

استجابة لكوفيد-١٩، أطلقت مؤسسة النقد العربي السعودي في مارس ٢٠٢٠م برنامج دعم تمويل القطاع الخاص لتقديم الدعم اللازم لقطاع الشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم من خلال تمكين وتيسير مجتمع المعنيين بالتمويل. ويشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص على "برنامج الدفعات المؤجلة" الذي ينطبق على الشركة.

وكجزء من برنامج الدفعات المؤجلة، فإن الشركة مؤهلة لتأجيل دفعات أقساطها التمويلية إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري لمدة ستة أشهر. يُعد الإعفاء من الدفع بمثابة دعم سيولة قصيرة الأجل للمساعدة في وضع التدفق النقدي للشركة. قامت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بتقديم الإعفاء من الدفع من خلال تأجيل الأقساط المستحقة خلال الفترة من ١٤ مارس ٢٠٢٠م إلى ١٤ سبتمبر ٢٠٢٠م لمدة ستة أشهر، دون زيادة في فترة التسهيل. وقد تمت معالجة مدى التأثير المحاسبي المترتب عن هذه الأجل المعدلة على التسهيلات التمويلية الخاصة بالشركة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ كتعديلات في آجال الترتيب. وقد أدى ذلك إلى تحقيق الشركة لأرباح تعديل قدرها ٢,٣٨ مليون ريال سعودي وتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الأولية المختصرة خلال ٣١ مارس ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى ذلك، في ١ سبتمبر ٢٠٢٠م، قامت مؤسسة النقد العربي السعودي بتمديد برنامج الدفعات المؤجلة لمدة ٣ أشهر إضافية حتى ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠م، وبناءً عليه قامت الشركة بتمديد تلك القروض المؤهلة وإثبات ربح تعديل إضافي بمبلغ ١,٢٨ مليون ريال سعودي.

٢١. اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة للإصدار بواسطة مجلس الإدارة في ٩ ربيع الأول ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٠م) بقرار تم تعميمه.