

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل (بتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة").

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



خلود عدنان موسى التميمي
رقم الترخيص ٤٢١



في ٢٠ رجب ١٤٤٢ هـ
الموافق: ٤ مارس ٢٠٢١ م

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالآلاف الريالات السعودية)

<u>إيضاحات ٢٠٢٠م</u>		<u>٢٠١٩م</u>	<u>الموجودات</u>
٤	٢٥,٦٦٧	٣٧٧,٨٦٠	نقد وما في حكمه
	٨٩٣	٨٩٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥	٢,٣٦١,٣٨٠	١,٧٨٧,٥٦٨	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
١٢	--	٢,٧١٣	زكاة مدفوعة مقدماً
٦	١٣٥,٨١٨	١١١,١١٦	التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى، صافي
	٧,٨٨٩	١,٣٠٥	موجودات حق الاستخدام
٧	٧,٢١٨	١٢,٥٤٠	موجودات غير ملموسة، صافي
٨	٥,٦٧١	٦,٦٨٩	ممتلكات ومعدات، صافي
	<u>٢,٥٤٤,٥٣٦</u>	<u>٢,٣٠٠,٦٨٤</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٩	١,٠٣١,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات تمويل مضمونة
١٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	صكوك
	٧,٤٣٦	١,١٩٦	التزامات عقود الإيجار
١١	٣٣١,٠٣٤	٤٠٠,٧٥٧	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
١٢	٩١٦	--	زكاة مستحقة
	٢,٩١٨	٢,٥٢٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
	<u>١,٦٧٣,٣٠٤</u>	<u>١,٤٥٤,٤٨٠</u>	إجمالي المطلوبات
١٣	٩٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	رأس المال
	٣,٥٨٨	١,٠٨٥	احتياطي نظامي
	(٣٢,٣٥٦)	(٥٤,٨٨١)	خسائر متراكمة
	<u>٨٧١,٢٣٢</u>	<u>٨٤٦,٢٠٤</u>	إجمالي حقوق الملكية
	<u>٢,٥٤٤,٥٣٦</u>	<u>٢,٣٠٠,٦٨٤</u>	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاحات	
			الإيرادات
١٠٤,١٨٩	١٣٢,٠٦٨		إيرادات عقود إجازة
١٩,١٠٤	٧,٩٠٢		إيرادات أتعاب
٤,٣٠٨	٨,٥٣٢		إيرادات خدمات
١,٤٣٠	٢,٤٥٣		ربح من بيع محفظة
١٢٩,٠٣١	١٥٠,٩٥٥		إجمالي الإيرادات
			المصروفات التشغيلية
٥٦,١٦١	٦٣,٨٢٨	١٤	مصروفات عمومية وإدارية
١٦,٩٤١	١٢,٧٦٠	١٥	مصروفات بيع وتسويق
٣,٧٦٤	٣,٥٤٢		استهلاك
١,٤٩٤	٣,٢٠٦	٧	إطفاء
٦,٠٠٠	(٦,٠٠٠)		(رد)/ مخصص غرامات
٢٤,٥٧٩	٤٢,٤٦٢		رسوم تمويل
١٠٨,٩٣٩	١١٩,٧٩٨		إجمالي المصروفات التشغيلية للسنة
٦,٩٥٩	٧,٥٤١	٢-٦,٣-٥	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الائتمانية
١٣,١٣٣	٢٣,٦١٦		الربح التشغيلي للسنة
٤٣٢	٤٨		إيرادات من ودائع لأجل
--	٤,٩٩٣		أرباح ناتجة عن تعديل شروط التسهيلات المالية
١٣,٥٦٥	٢٨,٦٥٧		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٧١٣)	(٣,٦٢٩)	١٢	الزكاة المحملة للسنة
١٠,٨٥٢	٢٥,٠٢٨		صافي ربح السنة بعد الزكاة
--	--		الدخل الشامل الآخر
١٠,٨٥٢	٢٥,٠٢٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,١٢	٠,٢٨	١٦	ربحية السهم - الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
٨٤٦,٢٠٤	(٥٤,٨٨١)	١,٠٨٥	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢٥,٠٢٨	٢٥,٠٢٨	--	--	صافي ربح السنة بعد الزكاة
--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر
٢٥,٠٢٨	٢٥,٠٢٨	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(٢,٥٠٣)	٢,٥٠٣	--	محول إلى الاحتياطي النظامي
٨٧١,٢٣٢	(٣٢,٣٥٦)	٣,٥٨٨	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٨٣٥,٣٥٢	(٦٤,٦٤٨)	--	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م
١٠,٨٥٢	١٠,٨٥٢	--	--	صافي ربح السنة بعد الزكاة
--	--	--	--	الدخل الشامل الآخر
١٠,٨٥٢	١٠,٨٥٢	--	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
--	(١,٠٨٥)	١,٠٨٥	--	محول إلى الاحتياطي النظامي
٨٤٦,٢٠٤	(٥٤,٨٨١)	١,٠٨٥	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاحات	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
١٣,٥٦٥	٢٨,٦٥٧		صافي ربح السنة قبل الزكاة
			تسويات غير نقدية لمطابقة صافي ربح السنة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,٧٦٤	٣,٥٤٢		استهلاك
١,٤٩٤	٣,٢٠٦	٧	إطفاء
٢٤,٥٧٩	٤٢,٤٦٢		رسوم تمويل
٧٦٦	٧٦١		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦,٩٥٩	٧,٥٤١		مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الائتمانية
(٣٤)	-		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(١,٤٣٠)	(٢,٤٥٣)		ربح من بيع محفظة
(٤٣٢)	(٤٨)		إيرادات من ودائع لأجل
--	(٤,٩٩٣)		الربح من تعديل الشروط
٤٩,٢٣١	٧٨,٦٧٥		(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(٧٩٧,٥٢٥)	(٧٧١,٢٦١)		ذمم مديني عقود إجازة
(٩٩,٧٦٦)	(٣٠,٢٠٧)		تأمينات ومدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
١٩٥,٨٩٥	(٦٤,٥٢١)		(النقص)/الزيادة في المطلوبات التشغيلية
(٦٥٢,١٦٥)	(٧٨٧,٣١٤)		مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
	(٣٧٠)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(١٩,٤٣٩)	(٣٧,٤٨٣)		رسوم تمويل مدفوعة
(٦٧١,٦٠٤)	(٨٢٥,١٦٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٧٩٩)	(٩٨١)		شراء ممتلكات ومعدات
١٦١	-		المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٩,٧٩١)	(١,٥٨٤)		شراء موجودات غير ملموسة
(٤٠٥,٠٠٠)	(٢٠١,٨٠٠)		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥٧,٩٩٢	٢٠١,٨٤٨		متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١,٥٦٣	(٢,٥١٧)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢,٠٠١)	(٢,٣٣٠)		المدفوع من التزامات عقود الإيجار
٣٦٥,٤٦٢	١٩٦,٨٢١		المتحصل من بيع محفظة
٤٥٠,٠٠٠	--	١٠	متحصلات من إصدار صكوك
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	١٠	المسدد من صكوك
٧٠٠,٠٠٠	١,٢٣٩,٠٠٠		المتحصل من تسهيلات تمويل مضمونة
(٢٧٠,٠٠٠)	(٧٠٨,٠٠٠)		سداد تسهيلات تمويل مضمونة
٩٩٣,٤٦١	٤٧٥,٤٩١		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٣٦٣,٤٢٠	(٣٥٢,١٩٣)		صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما في حكمه
١٤,٤٤٠	٣٧٧,٨٦٠		نقد وما في حكمه في بداية السنة
٣٧٧,٨٦٠	٢٥,٦٦٧		نقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معلومات إضافية غير نقدية
٣,٠٦٤	٨,٢٧١		موجودات حق الاستخدام
١,١٩٦	٨,٢٧١		التزامات عقود إيجار

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 البنك المركزي 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 بضمان 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

(أ) بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

(ب) أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل القياس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

(ج) الاستمرارية

لإجراء تقييم الاستمرارية، أخذت الشركة باعتبارها مجموعة واسعة من المعلومات المتعلقة بالتوقعات الحالية والمستقبلية للربحية والتدفقات النقدية والموارد الرأسمالية الأخرى وغير ذلك.

(د) عملة العرض والنشاط

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل عملة النشاط للشركة. ما لم يذكر خلاف ذلك، تم تقريب المعلومات المالية المعروضة بالريال السعودي لأقرب ألف ريال سعودي.

(هـ) ترتيب السيولة

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي وفقاً لسيولتها.

يعرض الإيضاح رقم ١٩ تحليلاً للاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢. أسس الإعداد (يتبع)

و) الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقدير والتفويضات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على المبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها عند القيام بتطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. يتم تقييم هذه الأحكام والتقدير والتفويضات والافتراضات بصورة مستمرة وتستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل الحصول على المشورة المهنية وتوقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها ستكون معقولة في ظل الظروف.

لا تزال جائحة كوفيد-١٩ تُعطل الأسواق العالمية حيث تشهد العديد من المناطق الجغرافية "موجة ثانية" من العدوى على الرغم من أنها كانت قد سيطرت سابقاً على تفشي الفيروس من خلال إجراءات احترازية صارمة مثل فرض قيود على السفر وعمليات الإغلاق وقواعد التباعد الاجتماعي الصارمة. ومع ذلك، فقد تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية من السيطرة بنجاح على تفشي الفيروس حتى الآن، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى الإجراءات غير المسبوقة والفعالة التي اتخذتها الحكومة، وتبع ذلك إنهاء الحكومة لعمليات الإغلاق واتخاذ إجراءات مرحلية للعودة إلى الوضع الطبيعي.

وتم مؤخراً تطوير عدد من لقاحات كوفيد-١٩ واعتمادها للتوزيع الشامل من قبل مختلف الحكومات في جميع أنحاء العالم. كما اعتمدت الحكومة لِقاحاً تم توفيره في الوقت الحالي للعاملين في مجال الرعاية الصحية وفئات أخرى معينة من الناس وسيكون متاحاً للناس بشكل عام خلال عام ٢٠٢١م. وعلى الرغم من وجود بعض حالات عدم التأكد حول لقاح كوفيد-١٩ مثل مدة استمرار المناعة، وما إذا كان اللقاح سيمنع انتقال العدوى أم لا وغير ذلك من أمور، إلا أن نتائج الاختبارات قد أظهرت معدلات نجاح عالية بشكل استثنائي. ولذلك، ما تزال المجموعة مدركة لكل من تحديات الاقتصاد الجزئي والكلي التي فرضتها جائحة كوفيد-١٩، والتي يمكن الشعور بتبعاتها الناشئة لبعض الوقت، وتراقب عن كثب مدى تعرضاتها للمخاطر بشكل دقيق. وقد أجرت الشركة تقديرات محاسبية مختلفة في هذه القوائم المالية بناءً على توقعات الظروف الاقتصادية التي تعكس التوقعات والافتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م التي تتعلق بالأحداث المستقبلية التي ترى الشركة أنها معقولة في ظل هذه الظروف. وهناك درجة كبيرة من الحكم المتضمن في إعداد هذه التقديرات. كما أن الافتراضات الأساسية تخضع أيضاً لحالات عدم تأكد والتي في معظم الأحيان تكون خارج سيطرة الشركة. وعليه، من المحتمل أن تختلف الظروف الاقتصادية الفعلية عن تلك التوقعات نظراً لأن الأحداث المتوقعة في كثير من الأحيان لا تحدث كما هو متوقع، وإن تأثير هذه الاختلافات قد يؤثر بشكل كبير على التقديرات المحاسبية المدرجة في هذه القوائم المالية.

إن التقديرات المحاسبية الهامة التي تتأثر بهذه التوقعات وحالات عدم التأكد المرتبطة بها تتعلق بشكل أساسي بالخسائر الائتمانية المتوقعة. وقد تم عرض المزيد من التوضيح حول مدى تأثير جائحة كوفيد-١٩ على هذا التقدير.

يتم إثبات أثر مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات، إذا أثرت المراجعة على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا أثرت المراجعة على كلا الفترتين الحالية والمستقبلية. وفيما يلي البنود الهامة التي قامت الإدارة فيها باستخدام التقديرات والافتراضات أو مارست فيها الأحكام:

١. خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في جميع فئات الموجودات المالية، إصدار حكم، وخاصة تقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات وذلك عند تحديد خسائر الانخفاض في القيمة وتقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان. هذه التقديرات تعتمد على عدد من العوامل، حيث يمكن أن تؤدي إلى تغييرات في مستويات مختلفة من المخصصات.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢. أسس الإعداد (يتبع)

(و) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

١. خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

إن عمليات حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاصة بالشركة هي مخرجات لنماذج معقدة مع عدد من افتراضات أساسية تتعلق باختيار مدخلات متغيرة وأوجه الترابط بينها. تتضمن عناصر نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تعتبر الأحكام والتقديرات المحاسبية ما يلي:

- تستخدم الشركة طريقة معدل الدوران الداخلي للمحافظة بالكامل لتحديد احتمالية التعثر في السداد.
- تحديد الخسارة بافتراض التعثر في السداد من خلال تطبيق خصم على الضمانات بالنظر إلى الفرق بين قيمة البيع القسري والقيمة السوقية العادلة، ووقت وتكلفة التحقق، ومعدل الربح الفعلي الحالي. يتم تطبيق هذا الخصم باعتباره وسيلة عملية وفقاً لأفضل الممارسات.
- الضوابط المستخدمة من قبل الشركة بهدف تقييم إذا كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان وكذلك مخصصات الموجودات المالية التي يجب قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتقييم النوعي؛
- وضع نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الصيغ المختلفة واختيار المدخلات.
- تحديد مدى الترابط بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية مثل أسعار النفط.
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٢. إيرادات الأتعاب

تقدم الشركة مجموعة من الخدمات للأفراد والجهات الأخرى، بما في ذلك إجراءات الطلبات وتأسيس الوكالات وتحصيل الذمم المدينة وإدارتها. يتم ثبات إيرادات الأتعاب والمصروفات المتعلقة بها في الربح أو الخسارة فور تقديم الخدمة التي تنتج عنها هذه الأتعاب.

يتم تأجيل وإطفاء إيرادات الأتعاب عندما تكون الأتعاب جزءاً لا يتجزأ من العائد على الذمم المدينة المحمل بشأنها الأتعاب. يتم إطفاء هذه الأتعاب على مدى الفترة التي يتوقع أن يستحق فيها هذا العائد.

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية. تتماشى السياسات المحاسبية المستخدمة عند إعداد هذه القوائم المالية مع تلك المستخدمة عند إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. استناداً إلى اعتماد التعديلات على المعيار الحالي وبعد أخذ البيئة الاقتصادية الحالية بالاعتبار، تُطبق السياسات المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية السنوية لسنة ٢٠١٩م.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أ. التعديلات على المعايير المحاسبية الحالية

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف الأهمية النسبية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للأهمية النسبية ينص على أن "المعلومات تعد ذات أهمية نسبية إذا كان حذفها أو سوء عرضها أو حجبها قد يتوقع بأن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية ذات الغرض العام على أساس هذه القوائم المالية والتي تقدم معلومات مالية حول منشأة محددة معدة للتقرير". وتوضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو جنباً إلى جنب مع معلومات أخرى، في سياق القوائم المالية. إن وجود سوء العرض في المعلومات يُعد ذو أهمية نسبية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية، وليس من المتوقع أن يكون هناك أي تأثير مستقبلي على الشركة.

تعديلات على المراجع حول إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.

لا يُعد "إطار المفاهيم" معياراً دولياً للتقرير المالي ولا شيء في "إطار المفاهيم" يُبطل أيّاً من المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة المجلس الدولي لمعايير المحاسبة في وضع المعايير، ومساعدة مُعدّي القوائم المالية على إعداد سياسات محاسبية متوافقة عند عدم وجود معيار قابل للتطبيق ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بوضع سياساتها المحاسبية بناءً على إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة، وتعريفات محدثة وضوابط إثبات للموجودات والمطلوبات ويوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الربح

يتم إجراء فحص وإصلاح أساسيين للمؤشر المرجعي لمعدل الربح على مستوى العالم. يشارك مجلس معايير المحاسبة الدولية في عملية من مرحلتين لتعديل توجيهاته للمساعدة في تحول أكثر سلاسة بعيداً عن إيبيور.

المرحلة ١

المرحلة الأولى من التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ "الأدوات المالية": الإثبات والقياس، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ "الأدوات المالية": تركز الإفصاحات على الأمور المتعلقة بمحاسبة التحوط. التعديلات النهائية الصادرة في سبتمبر ٢٠١٩م عدلت متطلبات محددة لمحاسبة التحوط لتوفير التخفيف من الآثار المحتملة الناتجة عن عدم التأكد الذي يتسبب به تصحيح إيبيور. تسري التعديلات اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م وهي إلزامية لجميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرةً بإصلاح إيبيور.

المرحلة ٢

تتعلق المرحلة الثانية باستبدال أسعار القياس بأسعار بديلة خالية من المخاطر. يسري مفعول تعديلات المرحلة الثانية على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١م أو بعد ذلك التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر لها. تقدم تعديلات المرحلة الثانية مجالات جديدة للأحكام كما تحتاج الشركة إلى التأكد من أن لديها سياسات محاسبية وحوكمة ملائمة. بالنسبة للإفصاحات الإضافية، سيتعين على الشركة تقييم وتنفيذ التحديثات المطلوبة في نظم وإجراءات إعداد التقارير المالية لجمع وتقديم المعلومات المطلوبة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) النقد وما في حكمه

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتألف النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق وأرصدة لدة البنوك وودائع لأجل تواريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في قيمتها العادلة.

(ج) ذمم مديني عقود إجارة

تمثل ذمم مديني عقود إجارة الموجودات المحولة بموجب اتفاقيات تأجير تمويلي إسلامي وتثبت القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير كذمم مدينة وتسجل ضمن "ذمم مديني عقود إجارة". يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات إجارة غير مكتسبة. يتم الاعتراف بريج الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستئثار والتي تعكس معدل عائد ثابت.

(د) الممتلكات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدر للممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من مدي وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل وزيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد لها، عندئذ تخفض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد لها والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام. تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الربح أو الخسارة. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديده بصورة جوهرية.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدر للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	تحسينات على عقارات مستأجرة
١٠ سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	معدات مكتبية
٥	أثاث وتجهيزات
٦	أجهزة حاسب آلي
٥	سيارات
٥	

(هـ) الموجودات غير الملموسة

يتم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة مبدئياً بالتكلفة بعد خصم الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. التكاليف التي تكون مرتبطة بمنتجات البرامج المحددة بصورة مباشرة والتي تسيطر عليها الشركة ولها منافع اقتصادية محتملة تتجاوز سنة واحدة يتم تسجيلها كموجودات غير ملموسة. التكاليف التي تكون مرتبطة بصيانة برامج الحاسب الآلي يتم تسجيلها كمصروفات عند تكبدها.

يتم تحميل الإطفاء على قائمة الربح أو الخسارة ويحتسب بتطبيق طريقة القسط الثابت التي بموجبها يتم إطفاء القيمة الدفترية للموجودات على عمرها الإنتاجي ما لم يكن العمر الإنتاجي غير محدد. إن العمر الإنتاجي المقدر للموجودات غير الملموسة (برامج حاسب آلي) هو ٥ سنوات.

تقوم الشركة باحتساب الانخفاض في القيمة، عند وجود المؤشرات، بتخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(و) عقود الإيجار

موجودات حق الاستخدام

تجري الشركة عند الإثبات الأولي في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل. يتم تحديد السيطرة إذا كانت معظم المنافع تتدفق إلى الشركة ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الموجودات.

عند بدء أو عند إعادة تقييم العقد الذي يتضمن مكون إيجاري، تقوم الشركة بتوزيع المقابل في العقد على كل مكون إيجاري على أساس أسعارها المستقلة الملائمة.

موجودات حق الاستخدام

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس الأصل المتعلق بحق الاستخدام بالتكلفة؛

- ١- ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة؛ و
- ٢- معدلة لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار من أجل تعديلات عقود الإيجار.

التزامات عقود الإيجار

إن التزامات عقود الإيجار عند الإثبات الأولي هي القيمة الحالية لكافة الدفعات المتبقية للمؤجر، يتم خصمها باستخدام معدل الربح الضمني في عقد الإيجار أو، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل التمويل الإضافي للشركة. وعادة ما تستخدم الشركة معدل التمويل الإضافي كمعدل الخصم.

تقيس الشركة التزامات عقود الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

- ١- زيادة القيمة الدفترية لتعكس تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار؛
- ٢- تخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات الإيجار؛ و
- ٣- إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل لعقد الإيجار. يتم قياس التزام عقد الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم إعادة القياس عندما يكون هناك تغييراً في دفعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، إذا قامت الشركة بتغيير تقييم ما إذا كان سيتم ممارسة خيار شراء أو تمديد أو إنهاء. وعندما يعاد قياس التزامات عقود الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تسوية على القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام، أو يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى الصفر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت الشركة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لعقود إيجار الموجودات قصيرة الأجل التي لها فترة إيجار تبلغ ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم الشركة بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(ز) الذمم الدائنة والمستحقات

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء أصدرت بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ح) المخصصات

يتم إثبات المخصصات في القوائم المالية عندما يكون لدى الشركة التزامات (قانونية أو ضمنية) ظهرت نتيجة لأحداث سابقة وعندما تعتبر تكاليف تسوية هذه الالتزامات محتملة وقابلة للقياس بشكل موثوق.

(ط) مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم للمنشأة لمقاصة المبالغ المثبتة وعندما يكون لدى الشركة نية لتسويتها على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد. لا يتم مقاصة الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة ما لم يُطلب ذلك أو يسمح به من خلال معيار محاسبي أو تفسير، وكما هو مفصّل عنه بشكل محدد في السياسات المحاسبية للشركة.

(ي) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص بالمبالغ المستحقة بموجب نظام العمل السعودي المطبق على الخدمة التراكمية للموظفين كما في تاريخ قائمة المركز المالي. ويتم احتساب هذا الالتزام على أساس القيمة الحالية للمزايا المقررة التي يستحقها الموظف في حالة تركه العمل في تاريخ قائمة المركز المالي.

(ك) المصروفات

مصروفات البيع والتسويق هي تلك التي تتعلق على وجه التحديد بالمبيعات والتسويق. تُصنف المصروفات الأخرى كافة باعتبارها مصروفات عمومية وإدارية.

(ل) العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية بالريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث تلك المعاملات. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي. تدرج جميع الفروق في قائمة الربح أو الخسارة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة.

(م) الاحتياطي النظامي

طبقاً لمتطلبات نظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل ١٠٪ من ربح السنة (بعد الزكاة) إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. ووفقاً للنظام الأساسي، يحق للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل متى ما بلغ الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها. قامت الشركة خلال السنة بتحويل ٢,٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١,٠٨ مليون ريال سعودي).

(ن) الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مصروف الزكاة على الربح أو الخسارة. لا يتم احتساب الزكاة كضريبة دخل وبالتالي لا يتم احتساب أي ضريبة مؤجلة تتعلق بالزكاة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(س)

تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولى تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- الأجل التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والربح على المبلغ الأصلي القائم.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس أداة التمويل بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية؛ و
- الأجل التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والربح على المبلغ الأصلي القائم.

عند الإثبات الأولى للاستثمارات في حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

استحوذت الشركة خلال سنة ٢٠١٨م على أدوات حقوق ملكية الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي وصنفت استثماراتها في تلك الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إضافة لذلك، وعند الإثبات الأولى، يحق للشركة أن تحدد بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

بالنسبة لأدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، عند الإثبات الأولى، يحق للشركة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل أداة على حدة (أي كل سهم على حدة).

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

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف الشركة مطلوباتها المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على إصدار التمويلات، والتكاليف الأخرى التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. **ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

(ع) **التوقف عن إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

١. **الموجودات المالية**

تتوقف الشركة عن إثبات الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري أو التي لا تقوم الشركة من خلالها بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الفرق بين القيمة الدفترية للأصل (أو القيمة الدفترية المخصصة لجزء من الأصل الذي تم التوقف عن إثباته) ومجموع (١) المقابل المستلم (يشمل أي أصل جديد تم الحصول عليه ناقصاً أي التزام جديدة تم تحمله) و (٢) أي ربح أو خسارة متراكمة كان قد تم إثباتها ضمن الدخل الشامل الآخر، يتم إثباتها في الربح أو الخسارة.

لم يتم إثبات أي ربح/ خسارة متراكمة تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالاستثمار في أوراق حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات هذه الأوراق المالية. أي ربح في الموجودات المالية المحولة التي تكون مؤهلة للتوقف عن الإثبات والتي تقوم الشركة بإنشائها أو الإبقاء عليها، يتم إثباتها كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

في المعاملات التي لا تقوم الشركة فيها بالاحتفاظ أو تحويل بشكل جوهري جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بينما تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات، تستمر الشركة بإثبات الموجودات بقدر مدى استمراريتها في المشاركة، ويتحدد ذلك من خلال حجم تعرضها للتغيرات في قيمة الموجودات المحولة.

وفي بعض المعاملات، تحتفظ الشركة بالالتزام بخدمة الموجودات المالية المحولة مقابل أتعاب. يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة إذا استوفت ضوابط التوقف عن الإثبات. يتم إثبات الموجودات أو المطلوبات لعقد الخدمات إذا كانت أتعاب الخدمة أكثر من كافية (موجودات) أو أقل من كافية (مطلوبات) لأداء الخدمة.

٢. **المطلوبات المالية**

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد المطلوبات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها.

(ف) **عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية**

١. **الموجودات المالية**

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل كبير، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية الأصلية ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة المقيدة بالتكلفة المطفأة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية وتثبت المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية على أنه تعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة. وإذا تم القيام بهذا التعديل بسبب الصعوبات المالية للمقترض، عندئذٍ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى يتم عرضها كإيرادات أرباح.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢. المطلوبات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المسددة والمطلوبات المالية الجديدة بالشروط المعدلة، يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

(ص) الانخفاض في القيمة

تثبت الشركة مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية عقود إجارة مستحقة التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، باستثناء ما يلي، والتي تقاس على أنها خسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً:

- سندات استثمار تمويل التي يتم تحديدها على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير، و
- أدوات مالية أخرى والتي من خلالها لم تزيد المخاطر الائتمانية بشكل كبير منذ الإثبات الأولي لها.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

- الموجودات المالية التي لا تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز في النقد (الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها).
- الموجودات المالية التي تنخفض قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير: تقاس بالفرق بين القيمة الدفترية الإجمالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

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

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيّد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. وتعد الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر؛
- الإخلال بالعقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد؛
- إعادة هيكلة عقود الإجارة المستحقة من قبل الشركة بشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.

إن ذمم مديني عقود الإجارة التي تم إعادة التفاوض بشأنها بسبب التدهور في وضع المقترض يتم اعتبارها في العادة على أنها منخفضة القيمة الائتمانية ما لم يكن هناك دليل على أن مخاطر عدم استلام تدفقات نقدية تعاقدية قد انخفضت بشكل كبير وأنه لا توجد أي مؤشرات أخرى للانخفاض في القيمة. إضافة لذلك، فإن ذمم مديني عقود الإجارة التي تجاوزت تاريخ استحقاقها لأكثر من ٩٠ يوماً أو أكثر تعد منخفضة القيمة.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسارة المتعلقة بالخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تعرض في قائمة المركز المالي كخصم من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

الشطب

يتم شطب ذمم مديني عقود الإجارة (سواء جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع واقعي بالاسترداد. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات الشركة نحو استرداد المبالغ المستحقة.

تقييم الضمانات

للتقليل من مخاطرها الائتمانية على الموجودات المالية، تسعى الشركة لاستخدام الضمانات، متى ما أمكن ذلك. تكون الضمانات في أشكال متعددة تتضمن سندات لأمر وصكوك الملكية إلى أن يتم الانتهاء من السداد. لا يتم تسجيل الضمانات في قائمة المركز المالي للشركة ما لم يتم استعادة ملكيتها. مع ذلك، تؤثر القيمة العادلة للضمانات على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم تقييمها بشكل عام، بالحد الأدنى في بدايتها.

الضمانات المعاد امتلاكها

إن سياسة الشركة تكمن في تحديد ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أم يجب بيعها. يتم تحويل الموجودات المقرر أن يتم استخدامها على أفضل وجه في العمليات إلى فئة الموجودات ذات الصلة بقيمة أقل من قيمتها المستحقة أو القيمة الدفترية للأصل الأصلي المضمون. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن بيعها هو أفضل خيار إلى الموجودات المتاحة للبيع بقيمتها العادلة (إذا كانت موجودات مالية) والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة بيع الموجودات غير المالية في تاريخ استعادة الملكية، تماثياً مع سياسة الشركة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات من عقود إجارة في الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. إن "معدل الربح الفعلي" هو المعدل الذي بالتحديد يخصم مدفوعات أو مقبوضات التدفقات النقدية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأداة المالية بالتكلفة المطفأة للأداة المالية.

عند احتساب معدل الربح الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية، ولكن ليست خسائر ائتمانية متوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الربح الفعلي المعدل ائتمانياً باستخدام التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يتضمن احتساب معدل الربح الفعلي تكاليف المعاملة والرسوم والنقاط المدفوعة أو المقبوضة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. تتضمن تكاليف المعاملة إضافية يمكن أن تنسب مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية.

يتم إثبات إيرادات الرسوم ورسوم العمولة لزم مديني عقود إجارة كتنسيبات على معدل العائد الفعلي لهذه الذمم المدينة. وعندما يكون من غير المحتمل استمرار الشركة في الاحتفاظ بهذه الذمم المدينة، يتم إثبات هذه الرسوم في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي لم يعد فيها هذه الذمم المدينة موجود في القوائم المالية.

يتم إثبات دخل خدمات عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة ويتم تحقيق التزامات الأداء عند نقطة من الزمن.

النقد وما في حكمه

٤.

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
٥	٥	نقد في الصندوق
٢٥,٦٦٢	٣٧,٨٥٥	نقد لدى البنوك – حسابات جارية
-	٣٤٠,٠٠٠	ودائع لأجل
٢٥,٦٦٧	٣٧٧,٨٦٠	

ذمم مديني عقود إجارة، صافي

٥.

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	إيضاحات	
٤,١٣١,٧٨٣	٣,٤٠٠,٢٥٨		إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
(١,٧٥٨,١٣٧)	(١,٦٠٣,٥٠٥)		يخصم: دخل غير مكتسب
٢,٣٧٣,٦٤٦	١,٧٩٦,٧٥٣	١-٥	
(١٢,٢٦٦)	(٩,١٨٥)	٣-٥	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٣٦١,٣٨٠	١,٧٨٧,٥٦٨		ذمم مديني عقود الإجارة، صافي

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

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	
٢,١٢٩,٢٦٢	١,٥٦٩,٦٠٥	ليست متأخرة السداد وليست منخفضة القيمة
١٤٤,٥٦٩	١٥٥,٧٠١	متأخرة السداد لكن ليست منخفضة القيمة
٩٩,٨١٥	٧١,٤٤٧	منخفضة القيمة
٢,٣٧٣,٦٤٦	١,٧٩٦,٧٥٣	

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

فيما يلي أعمار الأقساط المتأخرة ولكن ليست منخفضة القيمة وأرصدة ذمم مديني عقود إجارة المتعلقة بها:

٢٠١٩م		٢٠٢٠م		
ذمم مديني عقود إجارة	دفعات متأخرة السداد	ذمم مديني عقود إجارة	دفعات متأخرة السداد	
٩٤٢	٩٤,٨٥٧	٧٣٥	٩٥,٣٤٦	١ - ٣٠ يوماً
١,٤١٤	٤٧,٨٣٦	٤٥٩	٣٥,٤٢٥	٣١ - ٦٠ يوماً
٢١٥	١٣,٠٠٨	٢٨١	١٣,٧٩٨	٦١ - ٩٠ يوماً
٢,٥٧١	١٥٥,٧٠١	١,٤٧٥	١٤٤,٥٦٩	الإجمالي

٢-٥ يستند متوسط القيمة العادلة للضمانات إلى التقييم عند نشأة الموجودات المالية المحتفظ بها بواسطة الشركة وفقاً لكل فئة، كما يلي:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	متداولة
٢,٢٣٩,١١٧	٢,٩٣٢,٥٤٥	١ - ٣٠ يوماً
١١٣,٧٤٠	١٢٧,٩٤٣	٣١ - ٦٠ يوماً
٥٦,٧٠٦	٤٤,٦٤٤	٦١ - ٩٠ يوماً
١٥,٥٤٧	١٧,٦٢٢	أكثر من ٩٠ يوماً
٨١,٨٩٤	١٣٠,٦٧٩	
٢,٥٠٧,٠٠٤	٣,٢٥٣,٤٣٣	

إن ذمم مديني عقود الإجارة مضمونة مقابل رهن عقارات ممولة بإجمالي متوسط قيمة عادلة بمبلغ ٣,٢٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢,٥١ مليار ريال سعودي) في تاريخ التمويل. تضمنت طرق التقييم المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للضمانات مجموعة من طرق التكلفة والسوق وتم تنفيذها من قبل مقيمين خارجيين مستقلين بموافقة مجلس الشركة.

يتم تسجيل سندات ملكية العقارات التي تمولها الشركة باسم الشركة، باستثناء تلك التي تكون بحيازة وزارة الإسكان والتي سيتم تحويل سندات الملكية الخاصة بها عند سداد الشركة.

٣-٥ كانت حركة مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كما يلي:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٧,٦٥٣	٩,١٨٥	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٧٢٦	٣,٠٨١	المصرف للسنة
(١,١٩٤)	--	مشطوب خلال السنة
٩,١٨٥	١٢,٢٦٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. ذمم مديني عقود إجارة، صافي (يتبع)

٤-٥ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية لذمم مديني عقود الإجارة إلى فئات من الذمم المدينة لنسبة القيمة. يتم احتساب ذمم مديني عقود الإجارة لنسبة القيمة بقسمة المبلغ الإجمالي للتمويل على القيمة العادلة للعقار المعني عند نشأة عقد الإجارة. إن المبلغ الإجمالي للتمويل المستخدم عند احتساب هذه النسبة يستبعد العائد غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٣١,٢١٧	٣٥,٦٥٤	أقل من ٥٠٪
٨٢,٠٨١	١١٢,٦٠٩	٥١ - ٧٠٪
٦٤٥,٠٧٤	٦٨٩,٨٩٩	٧١ - ٨٥٪
١,٠٣٨,٣٨١	١,٥٣٥,٤٨٤	أكثر من ٨٥٪
١,٧٩٦,٧٥٣	٢,٣٧٣,٦٤٦	إجمالي التعرض

٥-٥ يتم تصنيف مخاطر الائتمان من مديني عقود إجارة ضمن:

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنتين لكن ليس أكثر	بحد أقصى سنة
٤,١٣١,٧٨٣	٣,٣٣٦,٨٣٠	٥٩٦,٥٩٠	١٩٨,٣٦٣
(١,٧٥٨,١٣٧)	(١,٢٧٦,٤٦٤)	(٣٦١,٧٠١)	(١١٩,٩٧٢)
٢,٣٧٣,٦٤٦	٢,٠٦٠,٣٦٦	٢٣٤,٨٨٩	٧٨,٣٩١
(١٢,٢٦٦)			
٢,٣٦١,٣٨٠			
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
			ذمم مديني عقود إجارة
			ربح غير محقق
			مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
			٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
			ذمم مديني عقود إجارة
			ربح غير محقق
			مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٣,٤٠٠,٢٥٨	٢,٧٤٦,٠٤٤	٤٨٠,٣٧٠	١٧٣,٨٤٤
(١,٦٠٣,٥٠٥)	(١,١٩١,٩٨٧)	(٣٠٦,٥٥١)	(١٠٤,٩٦٧)
١,٧٩٦,٧٥٣	١,٥٥٤,٠٥٧	١٧٣,٨١٩	٦٨,٨٧٧
(٩,١٨٥)			
١,٧٨٧,٥٦٨			

يتراوح معدل العائد الضمني للشركة على هذه الإيجارات من ٤,٢٣٪ إلى ١٢,١٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٤,٦٣٪ إلى ١٢,٠٢٪). وتتراوح فترة ذمم مديني عقود إجارة من خمس سنوات إلى ثلاثين سنة.

باعت الشركة خلال السنة عقود ذمم مدينة بمبلغ ١٩٦,٨٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٦٥,٤٦ مليون ريال سعودي) إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. لا تزال الشركة تخدم هذه القروض.

٦. التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاحات
٢٧٠	٣٢٠	ودائع
٢,٨٦٤	٢,٨٨٣	مدفوعات مقدماً
٦,٧٣٢	٥,٠١٥	١-٦ أتعاب تسهيلات تمويل مدفوعة مقدماً
١٨,٠٩١	٢٣,٧٣٣	٢-٦ إيرادات إجارة مستحقة، صافي
٧,٥٠٩	٩,٤٠٦	عمولة مبيعات مؤجلة
٥٨,١١٨	٦٨,٣٨١	٣-٦ خصومات ضريبة القيمة المضافة المستحقة من وزارة الإسكان
١٧,٥٣٢	٢٦,٠٨٠	١٨، ٤-٦ ذمم مدينة أخرى
١١١,١١٦	١٣٥,٨١٨	

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٦. التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى (يتبع)

١-٦ يمثل هذا البند رسوم التسهيل المدفوعة للحصول على تمويلات وسيتم إطفاءها على مدى فترة القرض.

٢-٦ فيما يلي رصيد إيرادات الإجارة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٢٢,٣٢٤	٣٢,٤٢٦	إيرادات إجارة مستحقة
(٤,٢٣٣)	(٨,٦٩٣)	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
١٨,٠٩١	٢٣,٧٣٣	إيرادات إجارة مستحقة، صافي

كانت حركة مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتعلقة بإيرادات إجارة مستحقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كما يلي:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
--	٤,٢٣٣	الرصيد كما في ١ يناير
٤,٢٣٣	٤,٤٦٠	المصرف للسنة
٤,٢٣٣	٨,٦٩٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٣-٦ 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.

٤-٦ تتضمن الذمم المدينة الأخرى ضماناً نقدياً يتعلق بخطاب ضمان بمبلغ ٧,٧٢ 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. خلال السنة، استردت الشركة مبلغ الضمان الصادر لصالح الهيئة العامة للزكاة والدخل البالغ ٢٤,٩٢ مليون ريال سعودي كجزء من مبادرة الهيئة العامة للزكاة والدخل للتنازل عن الغرامات (راجع إيضاح ١٨).

٧. الموجودات غير الملموسة، صافي

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
<u>برامج الحاسب الآلي</u>		التكلفة:
٦,٥٨٣	١٦,٣٧٤	كما في ١ يناير
٩,٧٩١	١,٥٨٤	إضافات خلال السنة
--	(٣,٧٠٠)	التعديلات خلال السنة
١٦,٣٧٤	١٤,٢٥٨	كما في ٣١ ديسمبر
<u>إطفاء:</u>		
٢,٣٤٠	٣,٨٣٤	كما في ١ يناير
١,٤٩٤	٣,٢٠٦	المصرف للسنة
٣,٨٣٤	٧,٠٤٠	كما في ٣١ ديسمبر
١٢,٥٤٠	٧,٢١٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٨. الممتلكات والمعدات، صافي

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الإجمالي	السيارات	أجهزة حاسب آلي	الأثاث والتجهيزات	معدات مكتبية	تحسينات على عقارات مستأجرة
١٢,٦٠٥	٣٨٥	٦,٩٣٢	٨٩٩	٢٤٨	٤,١٤١
٩٨١	--	٩٤٠	٨	٣٣	--
١٣,٥٨٦	٣٨٥	٧,٨٧٢	٩٠٧	٢٨١	٤,١٤١
٥,٩١٦	٤٥	٣,٧٦٠	٤٨٧	١٤١	١,٤٨٣
١,٩٩٩	٧٧	١,١٦١	١٥٠	٥٢	٥٥٩
٧,٩١٥	١٢٢	٤,٩٢١	٦٣٧	١٩٣	٢,٠٤٢
٥,٦٧١	٢٦٣	٢,٩٥١	٢٧٠	٨٨	٢,٠٩٩

التكلفة:

كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
إضافات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الاستهلاك المتراكم:

كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
المصرف للسنة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٨. الممتلكات والمعدات، صافي (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م						
الإجمالي	سيارات	أجهزة حاسب آلي	أثاث وتجهيزات	معدات مكتبية	تحسينات على عقارات مستأجرة	
١١,٢٠١	٣٩٥	٥,٦٠٤	٨٣٣	٢٢٨	٤,١٤١	التكلفة:
١,٧٩٩	٣٨٥	١,٣٢٨	٦٦	٢٠	--	كما في ١ يناير ٢٠١٩م
(٣٩٥)	(٣٩٥)	--	--	--	--	إضافات
١٢,٦٠٥	٣٨٥	٦,٩٣٢	٨٩٩	٢٤٨	٤,١٤١	استبعادات
						كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٤,٣١٤	٢٣٦	٢,٥٧٢	٣٤٣	٩٤	١,٠٦٩	الاستهلاك المتراكم:
١,٨٧٢	٧٩	١,١٨٨	١٤٤	٤٧	٤١٤	كما في ١ يناير ٢٠١٩م
(٢٧٠)	(٢٧٠)	--	--	--	--	المصرف للسنة
٥,٩١٦	٤٥	٣,٧٦٠	٤٨٧	١٤١	١,٤٨٣	استبعادات
٦,٦٨٩	٣٤٠	٣,١٧٢	٤١٢	١٠٧	٢,٦٥٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
						صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٩. تسهيلات تمويل مضمونة

يتضمن هذا تمويل تم الحصول عليه من مؤسسات مالية تقع في المملكة العربية السعودية وهو مضمون من خلال رهن صكوك ملكية موجودات عقارية أساسية. إن هذه التمويلات متجددة بطبيعتها وتحمل هامش ربح يتراوح من ٢,١٥٪ إلى ٢,٦٩٪ وتستحق السداد بحلول ٢٠٢٣م. يمكن سداد التمويلات في وقت مبكر وفقاً لاتفاقيات التسهيلات المعنية.

١٠. الصكوك

أصدرت الشركة خلال السنة صكوكاً غير مدرجة وغير قابلة للتحويل وغير مضمونة بمبلغ لا شيء (٢٠١٩م: ٤٥٠ مليون ريال سعودي) وسددت صكوكاً غير مدرجة بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٥٠ مليون ريال سعودي). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغ الرصيد المتبقي ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٥٥٠ مليون ريال سعودي) وسيستحق في ديسمبر ٢٠٢١م.

تم تصنيف الصكوك القائمة بقيمة ٣٠٠ مليون ريال سعودي ضمن الفئة saA- من قبل وكالة تصنيف ائتماني مستقلة.

١١. المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاحات	
٢٦,٤١٧	٢٦,٣٤٨		ذمم دائنة
١٢,١٩٦	٣٥٧	١-١١	دفعات تحت حساب تمويل إجازة
١٢,٦٨١	١٥,٨١١		مصروفات مستحقة
١,٩٠٩	١,٩٤٧	١٧	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات
١٣,٣٢٦	١١,٨٠١		دخل عمولات مؤجل
٣١٦,٢٢٤	٢٧٣,٨٧٣	٢-١١	مستحق لوزارة الإسكان
١٢,٠٠٤	٨٩٧		ضريبة قيمة مضافة مستحقة للهيئة العامة للزكاة والدخل
٦,٠٠٠	-	١٨	مخصص غرامات تتعلق بضريبة القيمة المضافة
<u>٤٠٠,٧٥٧</u>	<u>٣٣١,٠٣٤</u>		

١-١١ يتعلق هذا البند بدفعة تحت الحساب مستلمة من الشركة مقابل تمويل إجازة لم ينفذ كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

٢-١١ يمثل هذا الرصيد المستحق لوزارة الصحة فيما يتعلق بشراء عقارات ممولة لعملاء ذمم مديني إجازة.

١٢. الزكاة

خلال السنة المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٠م، قدمت الشركة إقراراتها الزكوية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتم الحصول على شهادات إقرار بالاستلام. إن الشركة بصدد تقديم إقرارها الزكوي لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

في ٢٠١٨م توصلت الشركة إلى اتفاق تسوية مع الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل نتج عنه دفع مبالغ زكاة زائدة بمبلغ ٦,٢ مليون ريال سعودي عن سنوات سابقة. تتطلب اتفاقية التسوية تعديل المبلغ مقابل التزامات الزكاة الناشئة في السنوات المستقبلية. بالتالي، خصمت الشركة التزام الزكاة للسنة مقابل الزكاة المدفوعة مقدماً.

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
(٥,٤٢٦)	(٢,٧١٣)	الرصيد الافتتاحي
٢,٧١٣	٣,٦٢٩	المصروف للسنة
<u>(٢,٧١٣)</u>	<u>٩١٦</u>	رصيد ختامي دائن/ (مدين)

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٣. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر 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 بقيمة اسمية بلغت ١٠ ريال سعودي لكل سهم، وهو مملوك للمساهمين كما يلي:

المبلغ بآلاف 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 الخريجي للاستثمار
٢٠,٠٠٠	٢,٢	٢,٠٠٠	محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأبنائه
١٥,٠٠٠	١,٧	١,٥٠٠	شركة جواهر الاستثمار
٩٠٠,٠٠٠	١٠٠	٩٠,٠٠٠	

١٤. المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٣٣,١٥٢	٣٥,٨٦٠	رواتب ومنافع متعلقة بالموظفين
٥,٧٢٤	٦,٤٧١	أتعاب مهنية
٢,٠٧٢	١,٩٨٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات (إيضاح ١٧)
٣,٣٨٥	٦,١٦٦	مصروفات تقنية معلومات
١,٤٢٦	١,٢٩٦	إيجار ومصروفات مباني
١٠,٤٠٢	١٢,٠٥٣	مصروفات أخرى
٥٦,١٦١	٦٣,٨٢٨	

١٥. مصروفات البيع والتسويق

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٣,٧٣٨	١,٣٦١	مصروفات إعلان وتسويق
٧,٦٩٢	٦,٤٤٣	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
٥,٥١١	٤,٩٥٦	تأمين وتقييم تأجير عقار
١٦,٩٤١	١٢,٧٦٠	

١٦. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تم احتساب ربحية السهم بتقسيم صافي ربح السنة بعد الزكاة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم (٩٠ مليون سهم) المصدرة خلال السنة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٧. 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 ومرؤوسيه المباشرين. المنشأة التي تخضع لإدارة مشتركة كما هو موضح ادناه لديها رئيس مجلس إدارة والذي يشغل منصب الرئيس التنفيذي بالشركة.

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

اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
نايف صالح علي الحمدان الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	رئيس مجلس الإدارة	سداد أقساط	١٦٤	٣٥
الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	مدفوعات مقدمة لخدمات عقود	١,٧٨٩	٩٠٠

اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مدفوعات مقدمة لخدمات عقود	٨٩٣	٨٩٣
نايف صالح علي الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	تمويل إيجارة	١,٥٧٨	١,٦٢٠

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

أسماء الأطراف ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
موظفي الإدارة العليا	- رواتب ومنافع - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات	٧,٢٩٥	٦,٨٣٦
		٣٠٤	٣٦٣
		١,٩٨٢	٢,٠٧٢

أسماء الأطراف ذات العلاقة	الرصيد في نهاية السنة	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
موظفي الإدارة العليا	- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات	١,٣٥١	١,٠٧٥
		١,٩٤٧	١,٩٠٩

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٨. الارتباطات والالتزامات المحتملة

الالتزامات 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 المقرض ثم يتم استرداده من وزارة الإسكان.

اعترضت الشركة على هذه المعاملة لعدة أسباب ورفضت سداد تلك الدفعات. ومع ذلك، فقد أصدرت ضمانات للمبالغ المفروضة كما هو مطلوب بموجب قواعد الهيئة العامة للزكاة والدخل التي تحكم عملية الاستئناف. خلال العملية، اعتقدت الشركة نجاح استئنافها لكنها أدركت وجود عدم التأكد فيما يتعلق بالنتيجة النهائية. وبالتالي، قامت الشركة بتكوين مخصص بمبلغ ٦,٠ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

في أكتوبر ٢٠٢٠م، تم إبلاغ الشركة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل بأنها ستتنازل عن جميع الغرامات بشرط استيفاء الشركة لشروط معينة قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. استوفت الشركة هذه الشروط بحلول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وتم إلغاء ٢١,٢٥ مليون ريال سعودي من الغرامات والباقي قيد النظر لدى الهيئة. وعليه، قامت الشركة برد المخصص البالغ ٦,٠ مليون ريال سعودي المثبت سابقاً.

الارتباطات

لدى الشركة تسهيلات معتمدة ولكن غير مستخدمة وعروض إرشادية صادرة وما زالت قيد النظر من العملاء والعناية الواجبة قيد التنفيذ كما في تاريخ التقرير والتي من المحتمل تحويلها إلى التمويل البالغ ٨,٨٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٧٨,٩٦ مليون ريال سعودي).

في نهاية السنة، كان على الشركة التزامات بمبلغ ٣٢٥,٧٦ مليون ريال سعودي مقابل دفعات إجازة آجلة مستحقة لمطوري العقارات (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٩١,٧٦ مليون ريال سعودي).

١٩. إدارة المخاطر

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن المنهجية الكاملة لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر. قام المجلس بتعيين مجلس لجنة إدارة المخاطر يتولى مسؤولية مراقبة عملية المخاطر الكاملة داخل الشركة.

إن لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير ربع السنوية لمجلس 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 مخاطر الائتمان بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها ذمم مديني عقود إجازة. قد يفشل المستأجرون في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية لعدة أسباب متنوعة بما في ذلك التغيير في ظروف المقترض أو تغيير في قيمة الضمان المتعلق بتلك الالتزامات. قامت الشركة بتحديد إجراءات لتحديد وإدارة مخاطر الائتمان تشمل تقييم الجودة الائتمانية للمستأجرين وموافقات ائتمان رسمية والحصول على ضمانات. يتم تحديد مخاطر الائتمان وإدارتها عند بدء عقد الإيجار على أساس الاستمرارية.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

تقوم الإدارة بمراقبة القيمة السوقية للضمانات التي تحصل عليها وذلك خلال مراجعتها لمدى كفاية مخصص خسائر الانخفاض في القيمة. تقوم الشركة بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية، وذلك لعكس التغيرات في منتجات السوق وأفضل الممارسات.

يعكس الجدول أدناه الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية في تاريخ التقرير:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٣٧٧,٨٥٥	٢٥,٦٦٢	أرصدة لدى البنوك وودائع لأجل
١,٧٩٦,٧٥٣	٢,٣٧٣,٦٤٦	نم مديني عقود إجارة
٩٤,٠١١	١١٨,٥١٤	ودائع ودم مدينة أخرى
<u>٢,٢٦٨,٦١٩</u>	<u>٢,٥١٧,٨٢٢</u>	

يتم تخفيف مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ المستحقة فيما يتعلق بنم مديني عقود الإجارة المتعلقة بالمقترض عند بدء التمويل من خلال تقييم الجودة الائتمانية للمقترضين وكذلك قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، تستخدم الشركة بعض الضمانات والتأمينات المتاحة في السوق في حالة فشل أي مقترض في الوفاء بالتزاماته التعاقدية في المستقبل. تحصل الشركة أيضاً على ضمانات مقابل نم مديني عقود الإجارة.

عند تقييم قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته التعاقدية يتم الأخذ في الاعتبار عدد من العوامل بما في ذلك الدخل الشهري للمقترض، وسلوكه الائتماني السابق، ونفقاته الشهرية ومدى نيته للأطراف الأخرى. تدرك الشركة أيضاً أن الظروف الفردية قد تتغير خلال مدة عقد الإيجار وتستفيد قدر الإمكان من التحسينات الائتمانية الإضافية عند توفرها. ومن ذلك:

- تغطية التكاليف عند وفاة أو إعاقة المقترض والتي ستقوم بتسوية جزء من الالتزام المستحق. تضمن الشركة تغطية جميع المقترضين من خلال التكافل.
- نظام ضمان الرهن العقاري متاح للمقترضين المؤهلين الذين سيدفعون ٨٠٪ من رصيد أصل المبلغ غير المدفوع بعد ٩٠ يوماً من تخلف المقترض عن السداد.
- برنامج التمويل المدعوم متاح للمقترضين المؤهلين حيث يدعم جزءاً من التزاماتهم الشهرية المستمرة ويؤدي إلى استمرار السلوك الائتماني الجيد من قبل المقترض.
- يقدم نظام ضمان الدفعة الأولى للمقترضين المؤهلين جزءاً من الدفعة الأولى المطلوبة للتأهل للتمويل. يعزز هذا النظام قدرة المقترضين على سداد الالتزامات التعاقدية في المستقبل حيث يتم تحميل مواردهم الخاصة عن طريق الدفعة الأولى بمبلغ أقل.

فيما يلي الجزء من نم مديني عقود الإجارة المغطاة بأدوات تحسين الائتمان أعلاه:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٤١٩,٨٧٦	٧٤٠,٣٧٤	نظام ضمان الرهن العقاري
٢٧٠,٠١٨	٢٧٣,٣١٣	برنامج التمويل المدعوم
٣٢,٧١٨	٧٩,٠٩٤	نظام ضمان الدفعة الأولى
<u>٢١٩,٨٢٩</u>	<u>٦٣٨,٩٦٠</u>	مغطاة بأحد النظم أعلاه أو أكثر

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

عند تقييم قيمة الضمان الذي سيتم الاعتماد عليه لتسوية الالتزامات غير المدفوعة بعد تخلف المقترض عن السداد، تحصل الشركة على نظرة مستقلة لقيمة الضمان من مئمتين اثنتين على الأقل من المئمتين المؤهلين بشكل مناسب لا تربطهما علاقة. تدرس الشركة أيضاً السعر الفعلي الذي يدفعه المقترض وتستخدم مزيجاً من الثلاثة نظم لاستخلاص قيمة مدروسة لكل عقار. تقوم الشركة بعد ذلك بتقديم تمويل بحد أقصى قيمة معينة للقيمة المدروسة مع الأخذ في الاعتبار تقييمها الشامل لمخاطر الائتمان.

تتبع الشركة عند مراقبة مخاطر الائتمان آلية تصنيف ائتمان كأداة لإدارة جودة مخاطر الائتمان للإجارة الممولة. يفرّق تصنيف الائتمان بين المحافظ المنتظمة والمنخفضة القيمة ويوزع المخصصات وفقاً لذلك.

١. تحليل جودة الائتمان

يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان لذمم مديني عقود الإجارة بالتكلفة المطفأة وإيرادات إجارة مستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. ما لم يتم الإشارة إليه بشكل واضح، بالنسبة للموجودات المالية، تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الإجمالية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			ذمم مديني عقود إجارة غير مصنفة الإجمالي
المرحلة ١ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهوراً	المرحلة ١ المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	
٢,١٧٧,٩٤٥	٨٤٩	٢,١٧٨,٧٩٤	
<u>٢,١٧٧,٩٤٥</u>	<u>٨٤٩</u>	<u>٢,١٧٨,٧٩٤</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			ذمم مديني عقود إجارة غير مصنفة الإجمالي
المرحلة ١ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهوراً	المرحلة ١ المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	
١,٦٢٦,١٦٩	٩٣٧	١,٦٢٧,١٠٦	
<u>١,٦٢٦,١٦٩</u>	<u>٩٣٧</u>	<u>١,٦٢٧,١٠٦</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)

المرحلة ٢ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٢ المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	ذمم مديني عقود إجارة غير مصنفة الإجمالي
٣٦,٩١٦	٦٨٧	٣٧,٦٠٣	
<u>٣٦,٩١٦</u>	<u>٦٨٧</u>	<u>٣٧,٦٠٣</u>	

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩ . إدارة المخاطر (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
المرحلة ٢ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	المرحلة ٢ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	المرحلة ٢ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	
٤٣,٤١٣	١,١٢٥	٤٤,٥٣٨	ذمم مديني عقود اجارة غير مصنفة
٤٣,٤١٣	١,١٢٥	٤٤,٥٣٨	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية الإجمالية	
١٤٦,٥١٩	١٠,٧٣٠	١٥٧,٢٤٩	ذمم مديني عقود اجارة غير مصنفة
١٤٦,٥١٩	١٠,٧٣٠	١٥٧,٢٤٩	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية الإجمالية	
١١٧,٩٨٦	٧,١٢٣	١٢٥,١٠٩	ذمم مديني عقود اجارة غير مصنفة
١١٧,٩٨٦	٧,١٢٣	١٢٥,١٠٩	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية الإجمالية	
٢٣,٧٣٣	٨,٦٩٣	٣٢,٤٢٦	إيرادات اجارة مستحقة غير مصنفة
٢٣,٧٣٣	٨,٦٩٣	٣٢,٤٢٦	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة ٣ المتعلقة بصافي القيم الدفترية الإجمالية	
١٨,٠٩١	٤,٢٣٣	٢٢,٣٢٤	إيرادات اجارة مستحقة غير مصنفة
١٨,٠٩١	٤,٢٣٣	٢٢,٣٢٤	الإجمالي

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

٢. الخسائر الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

لتحديد فيما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد للأداة المالية زادت بشكل جوهري منذ إثباتها الأولي، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والمساندة التي تكون ملائمة ومتاحة دون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. وهذا يتضمن معلومات وتحليل نوعي وكمي استناداً إلى الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الخبير الائتماني، بما في ذلك المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

إن الهدف من التقييم هو تحديد ما إذا كانت الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قد حدثت للتعرض من خلال مقارنة:

- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد كما في تاريخ قائمة المركز المالي، مع
- العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد لهذا الوقت والتي تم تقديرها عند الإثبات الأولي للتعرض (تم تعديلها متى ما كان ذلك ملائماً للتغيرات في توقعات السداد).

٣. إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

تستخدم الشركة النماذج الإحصائية لتحليل الأداء السابق ومعلومات احتمالية التعثر في السداد لإنتاج التقديرات التي تشمل كيف يتوقع أن تتغير هذه التقديرات مع مرور الوقت. يتم استخدام النماذج الإحصائية لتعرضات ذمم مديني الإجارة للشركة، والتي تكون مدخلاتها الأساسية هي أيام التأخر في السداد. إضافة لذلك، تقوم الشركة بإدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية في إنتاج حالات التعثر في السداد التي تتسم بالنظرة المستقبلية. واستناداً إلى معطيات فعلية خارجية ومتوقعة، يأخذ تحليل الشركة بالحساب تحديد وحساب بدقة العلاقة بين معدلات التعثر في السداد ومعلومات الاقتصاد الكلي حسب الدولة.

٤. تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري

تأخذ الشركة باعتبارها أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث في موعد لا يتجاوز عندما يكون الأصل متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً إلا في حالة النقص. يتم تحديد أيام التأخر في السداد من خلال حساب عدد الأيام منذ أقدم تاريخ استحقاق انقضى فيما يتعلق بالسداد الكامل الذي لم يتم استلامه. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق دون الأخذ بالاعتبار أي فترة سماح قد تكون متاحة للمقرض.

تقوم الشركة بمراقبة مدى كفاءة المعايير المستخدمة لتحديد الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان عن طريق المراجعات الدورية لتأكيد أن:

- المعايير قادرة على تحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان قبل التعرض للتعثر في السداد.
- لا تتماشى المعايير مع المرحلة الزمنية عندما تصبح الموجودات متأخرة السداد لثلاثين يوماً.

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية إلى المرحلة ١ والمرحلة ٢ والمرحلة ٣ استناداً إلى منهجية الانخفاض في القيمة المطبقة، كما هو مبين أدناه:

المرحلة ١: بالنسبة للأدوات المالية التي لم تتعرض لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إثباتها الأولي ولم تنخفض جودتها الائتمانية عند نشأتها، تقوم الشركة بإثبات مخصص استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً، ويتم احتساب الربح بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصل (دون خصم مخصصات الائتمان). سيتم تصنيف جميع الحسابات عند نشأتها كمرحلة ١.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

المرحلة ٢: بالنسبة للأدوات المالية التي تعرضت لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إثباتها الأولي إلا أنها لم تنخفض جودتها الائتمانية (لا يوجد دليل موضوعي للانخفاض في القيمة)، تقوم الشركة بإثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

بالنسبة للمحفظة المملوكة من قبل الشركة، يتم نقل جميع التعرضات إلى المرحلة ٢ التي يكون فيها العميل متأخر السداد لمدة ٣٠ يوم أو أكثر (أصل المبلغ أو مدفوعات الربح) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

المرحلة ٣: بالنسبة للأدوات المالية التي تعرضت للانخفاض في قيمتها الائتمانية (يوجد دليل موضوعي للانخفاض في القيمة في تاريخ التقرير)، تقوم الشركة بإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن عملية تحديد التعثر في السداد الذي يمثل تجاوز الاستحقاق لمدة ٩٠ يوماً أو أكثر (تعثر الملتزمين فعلياً) يتم استخدامها كمرحلة ٣.

الإعترافات بسبب كوفيد-١٩:

لمواجهة تداعيات كوفيد-١٩، تم عرض العديد من برامج الدعم على العملاء إما اختيارياً من قبل الشركة أو من خلال مبادرات البنك المركزي السعودي مثل العملاء المؤهلين بموجب برنامج تأجيل الدفعات. إن ممارسة خيار تأجيل الدفعات من قبل العميل، بمفرده، لا تعتبره الشركة كمؤشر على الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان، ونتيجة لذلك تم تحديد أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة على هؤلاء العملاء بناءً على مراحلهم الحالية. ومع ذلك، كجزء من عملية التقييم الائتماني للشركة خاصة بالنظر إلى الوضع الاقتصادي الحالي بسبب تداعيات الإغلاق، فقد حصلت الشركة من العملاء على معلومات إضافية لفهم وضعهم المالي ومدى قدرتهم على سداد المبلغ، وفي حالة ملاحظة وجود مؤشرات هامة للتدهور، يتم تعديل التصنيفات الائتمانية للعملاء، وبالتالي يتم تعديل مرحلة التعرض، حيثما كان ذلك مناسباً.

٥. الموجودات المالية المعدلة

قد يتم تعديل الشروط التعاقدية للذمم مديني الإجارة لعدد من الأسباب تشمل التغيير في ظروف السوق، واستمرار العميل، وعوامل أخرى لا تتعلق بالتدني الائتماني المحتمل أو الحالي للعميل. إن عقد التمويل الحالي الذي تم تعديل شروطه قد يتم التوقف عن إثباته وتم إثبات إعادة التفاوض بشأن التمويل كتمويل جديد بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية.

عندما يتم تعديل شروط الموجودات المالية وأن هذا التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن الإثبات، فإن تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات قد زادت بشكل جوهري يعكس مقارنة لما يلي:

- إن العمر المتبقي لاحتمالية التعثر في السداد في تاريخ التقرير يستند إلى الشروط المعدلة، و
- إن العمر المتبقي لاحتمالية لتعثر في السداد يتم تقديره استناداً على المعطيات عند الإثبات الأولي استناداً إلى الشروط التعاقدية الأصلية.

تقوم الشركة بإعادة التفاوض بشأن ذمم مديني عقد الإجارة مع العملاء عند وجود صعوبات مالية (المشار إليها على أنها "عمليات إهمال القروض لتعظيم فرص التحصيل وتقليل مخاطر التعثر في السداد. ووفقاً لسياسة الشركة الخاصة بالإهمال، يتم منح إهمال على أساس اختياري إذا كان العميل يمر بمرحلة تعثر في السداد حالياً أو إذا كان هناك مخاطر عالية من التعثر في السداد، أو إذا كان هناك دليل على أن المدين بذل جميع الجهود المعقولة للسداد وفقاً للشروط التعاقدية الأصلية ويتوقع المدين بأن يكون لديه القدرة على استيفاء الشروط المعدلة.

عادةً ما تتضمن الشروط المعدلة تمديد فترة الاستحقاق أو تغيير توقيت مدفوعات الأرباح.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

٥. تعريف التعثر في السداد

- تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة السداد عندما:
- يكون هناك احتمال بعدم قيام المقترض بسداد التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون قيام الشركة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان، أو
 - عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

٦. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

تقوم الشركة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجريهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها وقيامها بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. واستناداً إلى المشورة التي تم الحصول عليها من لجنة إدارة الشركة وخبراء الاقتصاد والأخذ بالاعتبار مجموعة متنوعة من المعلومات الخارجية الفعلية والمتوقعة، تقوم الشركة بصياغة رؤية "الحالة الأساسية" للتوجه المستقبلي للمتغيرات الاقتصادية ذات العلاقة وكذلك مدى تمثيلي للسيئاريوهات الأخرى للتنبؤات المحتملة. وتتضمن هذه العملية وضع اثنين من السيناريوهات الاقتصادية الإضافية أو أكثر والأخذ بالاعتبار الترجيحات النسبية لكل نتيجة. تتضمن المعلومات الخارجية معلومات وتنبؤات اقتصادية تقوم الجهات الحكومية والسلطات النقدية بنشرها داخل المملكة وكذلك تنبؤات مختارة من القطاع الخاص والقطاع الأكاديمي.

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 المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محفظة من الأدوات المالية، وباستخدام تحليل المعلومات التاريخية، قام بتقدير العلاقة بين متغيرات الاقتصاد الكلي ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان. وقد تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نقاط البيانات الاقتصادية الرئيسية التالية:

- معدلات البطالة
- التضخم
- نمو الناتج المحلي الإجمالي
- أسعار النفط

الاعتبارات بسبب كوفيد-١٩

افتراضات السيناريو

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تحديث افتراضات السيناريو لتعكس الوضع الحالي لكوفيد-١٩. واشتمل ذلك على تقييم لإجراءات دعم الحكومة، ومدى استجابة الشركات والعملاء لذلك (مثل تأجيل السداد). يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد مدى طول وشدة الانكماش الاقتصادي المتوقع.

ترجيحات محتملة

أخذت الشركة بالاعتبار الترجيحات المحتملة لتقديم أفضل تقدير لنتائج الخسارة المحتملة وقامت بتحليل العلاقات المتبادلة والارتباطات (على المدى القريب والبعيد) داخل المحافظ الائتمانية للشركة عند تحديدها.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩. **إدارة المخاطر (يتبع)**

٦. **إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (يتبع)**

يتم تحديد الترتيبات المحتملة لكل سيناريو من قبل الإدارة مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالسيناريو الاقتصادي للحالة الأساسية. الاعتبار الرئيسي للاحتتمالات المرجحة في الفترة الحالية هو التأثير المستمر لكوفيد-١٩. بالإضافة إلى التوقعات الأساسية التي تعكس التأثير الاقتصادي السلبي مقارنة بالسنة الماضية نتيجة لكوفيد-١٩، تم تطبيق ترجيح أكبر على سيناريو الانكماش نظراً لتقييم الشركة لمخاطر الانكماش وتم تطبيق ترجيح أقل على سيناريو التحسن.

ولمعرفة تأثير كوفيد-١٩، استخدمت الشركة التوقعات الأساسية الموضحة أدناه على المدى القريب في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي تستند إلى المعلومات المحدثة المتاحة كما في تاريخ التقرير:

المؤشرات الاقتصادية	السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠١٩ م			السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢٠ م		
	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
الناتج المحلي الإجمالي	--	٢,٢٣٣	٢,١٣٤	٢,٥٤٧	٣,٤٤٤	٣,٠٩٩
أسعار النفط	--	--	--	٥٥	٥٥	٥٥
معدلات البطالة	--	--	--	١٠,٥	١٠,٥	١١,٨
التضخم	--	٢,١٣٥	٢,١٦١	١,٩٦٣	٢,٠١٢	٣,٧٠١

٧. **قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة**

إن المدخلات الرئيسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تمثل تقديرات المخاطر أدناه:

- (١) احتمالية التعثر في السداد؛
- (٢) الخسارة بافتراض التعثر في السداد؛
- (٣) التعرض عند التعثر في السداد.

إن هذه المدخلات مستمدة بصورة عامة من نماذج إحصائية مطورة داخلياً باستخدام بيانات تاريخية، ويتم تعديلها بحيث تعكس المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل، كما هو مبين أعلاه.

إن تقديرات احتمالية التعثر في السداد تمثل تقديرات في تاريخ معين، والتي يتم احتسابها بناءً على نماذج إحصائية (طريقة تقدير معدل الخسارة)، وتقييمها مقابل مختلف الفئات الأخرى للأطراف المقابلة والمصروفات. تستند النماذج الإحصائية إلى بيانات مجمعة داخلياً تتكون من عوامل نوعية وكمية. وإذا كان الطرف الآخر أو التعرض ينتقل بين فئات التصنيف، عندئذٍ يؤدي ذلك إلى تغيير في التقدير المرتبط باحتمالية التعثر في السداد. كما يتم تقدير احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بعين الاعتبار تاريخ الاستحقاق التعاقدية للتعرضات.

تمثل الخسارة بافتراض التعثر في السداد حجم الخسارة المحتملة في حالة وجود تعثر في السداد. وبسبب حجم محفظة الشركة، هناك بيانات تاريخية غير كافية للخسارة بافتراض التعثر في السداد لاستخلاص تقديرات الخسارة بافتراض التعثر في السداد موثوقة إحصائياً. وبالتالي، تقوم الشركة بقياس الخسارة بافتراض التعثر في السداد مع توجيهات الجهة التنظيمية (٥٠٪ لتعرضاتها غير المضمونة). تطبق الشركة خصماً بنسبة ٢٥٪ للضمان العقاري.

وبعد ذلك، ورهنًا بتوفر معلومات استرداد كافية، تقوم الشركة بتعديل منهجية تقديرات الخسارة بافتراض التعثر في السداد تماشيًا مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

وعندما يكون التعرض مضموناً بنسبة ١٠٠٪ أو أكثر، (قيمة الضمان بعد الخصم تعادل التعرض أو أكثر)، تفرض الشركة حد أدنى للخسارة بافتراض التعثر في السداد (حد أعلى للاسترداد) بنسبة ٢٪ من العقار. يتم تحديد الحد الأدنى بناءً على اجتهادات إدارية.

يمثل التعرض عند التعثر في السداد التعرضات المتوقعة عند وقوع التعثر في السداد. تستخلص الشركة التعرضات عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة على القيمة الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. يمثل التعرض عند التعثر عن السداد لأصل مالي إجمالي القيمة الدفترية له.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

٧. قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

ورهنأ باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً للموجودات المالية التي من خلالها لم تزيد مخاطر الائتمان جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بالأخذ بالاعتبار مخاطر التعثر في السداد للحد الأقصى للفترة التعاقدية (بما في ذلك أي خيارات تمديد للمقترض) والتي من خلالها تعرضت لمخاطر الائتمان، حتى إذا اعتبرت الشركة لسنة أطول، لأغراض إدارة المخاطر. الحد الأقصى للفترة التعاقدية يمنح للتاريخ الذي تكون فيه الشركة لديها الحق لطلب سداد التمويل.

الضمانات

تحتفظ الشركة خلال السياق الاعتيادي لأنشطة التمويل الخاصة بها بضمانات وذلك كتأمين لتقليل مخاطر الائتمان في ذمم مديني عقود إجارة. تتضمن هذه الضمانات على الأغلب سندات لأمر وصكوك ملكية عقارات. يتم الاحتفاظ بهذه الضمانات بشكل رئيسي مقابل عقود إجارة مستحقة ويتم إدارتها مقابل التعرضات الملائمة بصافي قيمتها القابلة للتحقق. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية في تاريخ التقرير، من الضروري الاحتفاظ بمعلومات كمية عن الضمانات المحفظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

إجمالي القيمة الدفترية

يوضح الجدول التالي التغيرات في إجمالي القيمة الدفترية لذمم مديني عقود الإجارة الخاصة بالشركة للمساعدة في توضيح أهميتها للتغيرات في مخصص الخسارة لنفس المحفظة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الإجمالي
٤٤,٥٣٨	١٢٥,١٠٩	١,٦٢٥,٦٠٩	١,٧٩٥,٢٥٦
(٢٦,٢٢٢)	(١٨,٢١٤)	٤٤,٤٣٦	--
٢٨,٢٤٩	(٣,١٦٢)	(٢٥,٠٨٧)	--
(١٣,٥٨١)	٥٤,٠١١	(٤٠,١٦٠)	--
(٧١٤)	(٦,١٩٢)	(٢٥٠,٨٦١)	(٢٥٧,٧٦٧)
٥,٦٠٣	٥,٦٩٧	٨٢٤,٨٥٧	٨٣٦,١٥٧
٣٧,٦٠٣	١٥٧,٢٤٩	٢,١٧٨,٧٩٤	٢,٣٧٣,٦٤٦

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 الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - منخفضة القيمة الائتمانية الموجودات المالية التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة باستثناء المشطوبة الموجودات المالية الجديدة الناشئة خلال السنة الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الإجمالي
٩٦,٦٠٥	٦٨,٠٢٨	١,١٩٩,٥٠١	١,٣٦٤,١٣٥
(٤٤,٢٩١)	(١١,٨٢٢)	٥٦,١١٤	--
٢٤,٧٥٢	(٣,٤٨٢)	(٢١,٢٦٩)	--
(٣٦,٥٢٦)	٦٩,٩٦٧	(٣٣,٤٤٢)	--
(٧,٥٥٣)	(٢,١٦٩)	(٣٧٠,١٦٧)	(٣٧٩,٨٨٨)
١١,٥٤٩	٤,٥٨٨	٧٩٤,٨٧٢	٨١١,٠٠٩
٤٤,٥٣٨	١٢٥,١٠٨	١,٦٢٥,٦٠٩	١,٧٩٥,٢٥٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م
المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - منخفضة القيمة الائتمانية الموجودات المالية التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة باستثناء المشطوبة الموجودات المالية الجديدة الناشئة خلال السنة الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

مخصص الخسارة

يعرض الجدول التالي تسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي لمخصص الخسارة لذمم مديني عقود إجارة وإيرادات إجارة مستحقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الخسائر الانتמائية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الانتمائية	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الانتمائية	الإجمالي
٩٣٧	١,١٢٥	١١,٣٥٦	١٣,٤١٨
(٢,٢٣٧)	٤٢٧	١,٨١٠	--
٣٧	(٦٩٢)	٦٥٥	--
٣١	٣٩	(٧٠)	--
٢,٠٨١	(٢١١)	٥,٦٧١	٧,٥٤١
٨٤٩	٦٨٨	١٩,٤٢٢	٢٠,٩٥٩

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م
المحول إلى الخسائر الانتمائية المتوقعة على
مدى ١٢ شهراً
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على
مدى العمر - غير منخفضة القيمة الانتمائية
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على
مدى العمر - منخفضة القيمة الانتمائية
صافي المحمل للفترة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الانتمائية	الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الانتمائية	الإجمالي
٢,٣٠٢	٢,٧٥١	٢,٦٠٠	٧,٦٥٣
١١٠	(٧٧)	(٣٣)	--
(٦٦٧)	٧٠٨	(٤١)	--
(١,١٤١)	(١,٣٠٠)	٢,٤٤١	--
--	--	(١,١٩٤)	(١,١٩٤)
٣٣٣	(٩٥٧)	٧,٥٨٣	٦,٩٥٩
٩٣٧	١,١٢٥	١١,٣٥٦	١٣,٤١٨

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

تعديلات كوفيد-١٩

تتطلب الظروف الاقتصادية السائدة من الشركة الاستمرار في مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الانتمائية المتوقعة. ويتمحور ذلك بشكل رئيسي إما حول تعديل عوامل الاقتصاد الكلي التي تستخدمها الشركة في تقدير الخسائر الانتمائية المتوقعة أو عمليات مراجعة احتمالات السيناريو الذي تستخدمه الشركة حالياً. نظراً لأن الموقف لا يزال مبهماً، تعتبر الإدارة أن بعض التأثيرات لا يمكن إدراجها بالكامل عند حساب نموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة في هذا الوقت. لذلك قامت الشركة بإثبات تكاليف إضافية بمبلغ ٣,٦٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. سنستمر الشركة في التقييم مع توفر معلومات أكثر موثوقة، وبناء على ذلك تُحدد ما إذا كان من الضروري إدخال أي تعديل على الخسائر الانتمائية المتوقعة في فترات التقرير اللاحقة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة الشركة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق السداد نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. تراقب الشركة وتدير بنية السيولة لموجوداتها ومطلوباتها للتأكد من توفر النقدية المتوازنة والتمويل الكافي للوفاء بمتطلبات السيولة.

تلخص الجداول أدناه بيانات الاستحقاق للموجودات والمطلوبات المالية للشركة على التدفقات النقدية المخصومة، على أساس تاريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقي كما في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق ثابت الإجمالي
الموجودات المالية						
٢٥,٦٦٧	٢٥,٦٦٧	--	--	--	--	٢٥,٦٦٧
٨٩٣	٨٩٣	--	--	--	--	٨٩٣
٢,٣٧٣,٦٤٦	٢,٣٧٣,٦٤٦	٤٠,١٥٠	٣٨,٢٤٠	٢٣٤,٨٨٩	٢,٠٦٠,٣٦٧	٢,٣٧٣,٦٤٦
١١٨,٥١٤	١١٨,٥١٤	٢٥,٨٨١	--	--	٩٢,٦٣٣	١١٨,٥١٤
٢,٥١٨,٧٢٠	٢,٥١٨,٧٢٠	٦٦,٠٣١	٣٨,٢٤٠	٢٣٤,٨٨٩	٢,٠٦٠,٣٦٧	٢,٥١٨,٧٢٠
المطلوبات المالية						
١,٠٣١,٠٠٠	١,٠٣١,٠٠٠	٨١٠,٠٠٠	٢٢١,٠٠٠	--	--	١,٠٣١,٠٠٠
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	--	٣٠٠,٠٠٠	--	--	٣٠٠,٠٠٠
٧,٤٣٦	٧,٤٣٦	--	--	٧,٤٣٦	--	٧,٤٣٦
٣١٨,٣٣٦	٣١٨,٣٣٦	٤٤,٤٦٣	--	--	٢٧٣,٨٧٣	٣١٨,٣٣٦
١,٦٥٦,٧٧٢	١,٦٥٦,٧٧٢	٨٥٤,٤٦٣	٥٢١,٠٠٠	--	٧,٤٣٦	١,٦٥٦,٧٧٢
٨٦١,٩٤٨	٨٦١,٩٤٨	(٧٨٨,٤٣٢)	(٤٨٢,٧٦٠)	٢٣٤,٨٨٩	٢,٠٥٢,٩٣١	٨٦١,٩٤٨
الفجوة						

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد الإجمالي
الموجودات المالية						
٣٧٧,٨٦٠	٣٧٧,٨٦٠	--	٣٤٠,٠٠٠	--	--	٣٧٧,٨٦٠
٨٩٣	٨٩٣	--	--	--	--	٨٩٣
١,٧٩٦,٧٥٣	١,٧٩٦,٧٥٣	١٥,٧٩٩	٥٣,٠٧٨	١٧٣,٨١٩	١,٥٥٤,٠٥٧	١,٧٩٦,٧٥٣
٩٤,٠١١	٩٤,٠١١	--	٢٥,٠٧٧	--	٦٨,٩٣٤	٩٤,٠١١
٢,٢٦٩,٥١٧	٢,٢٦٩,٥١٧	٣٨٠,٨٧٦	٥٣,٠٧٨	١٧٣,٨١٩	١,٥٥٤,٠٥٧	٢,٢٦٩,٥١٧
المطلوبات المالية						
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	--	--	--	٥٠٠,٠٠٠
٥٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	--	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	--	٥٥٠,٠٠٠
١,١٩٦	١,١٩٦	--	١,١٩٦	--	--	١,١٩٦
٣٦٩,٤٢٧	٣٦٩,٤٢٧	٥٣,٢٠٣	--	--	٣١٦,٢٢٤	٣٦٩,٤٢٧
١,٤٢٠,٦٢٣	١,٤٢٠,٦٢٣	٥٥٣,٢٠٣	٢٥١,١٩٦	٣٠٠,٠٠٠	٣١٦,٢٢٤	١,٤٢٠,٦٢٣
٨٤٨,٨٩٤	٨٤٨,٨٩٤	(١٧٢,٣٢٧)	(١٩٨,١١٨)	(١٢٦,١٨١)	١,٥٥٤,٠٥٧	٨٤٨,٨٩٤
الفجوة						

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

يبين الجدول التالي تواريخ استحقاق المطلوبات المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصصة:

القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر		دون تاريخ استحقاق ثابت	الإجمالي
		أشهر بحد أقصى سنة	أكثر من سنة بحد أقصى خمس سنوات		
١,٠٣١,٠٠٠	٦٢,٥١٢	٣٠٠,٤٦٧	٦٧٤,٠٠٠	--	١,٠٣٦,٩٧٩
٣٠٠,٠٠٠	--	٣٠٠,٤٥٨	--	--	٣٠٠,٤٥٨
٧,٤٣٦	--	--	٧,٤٣٦	--	٧,٤٣٦
٣١٨,٣٣٦	٤٤,٤٦٣	--	--	٢٧٣,٨٧٣	٣١٨,٣٣٦
١,٦٥٦,٧٧٢	١٠٦,٩٧٥	٦٠٠,٩٢٥	٦٨١,٤٣٦	٢٧٣,٨٧٣	١,٦٦٣,٢٠٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر		دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
		أشهر بحد أقصى سنة	أكثر من سنة بحد أقصى خمس سنوات		
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٤,٨٠٣	--	--	--	٥٠٤,٨٠٣
٥٥٠,٠٠٠	٦,٥٩٠	٢٦٧,٧٨٤	٣٦٥,١٦٧	--	٦٣٩,٥٤١
١,١٩٦	--	١,١٩٦	--	--	١,١٩٦
٣٦٩,٤٢٧	٥٣,٢٠٣	--	--	٣١٦,٢٢٤	٣٦٩,٤٢٧
١,٤٢٠,٦٢٣	٥٦٤,٥٩٦	٢٦٨,٩٨٠	٣٦٥,١٦٧	٣١٦,٢٢٤	١,٥١٤,٩٦٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في المتغيرات في السوق مثل أسعار العمولة الخاصة وأسعار صرف العملات الأجنبية. يمكن تصنيف مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الأرباح ومخاطر أسعار الأسهم ومخاطر العملات كما يلي:

مخاطر معدل الربح

مخاطر معدلات الأرباح هي عدم التأكد من الأرباح المستقبلية الناتجة عن التقلبات في معدلات الأرباح. تنشأ المخاطر عندما يكون هناك عدم تطابق في الموجودات والمطلوبات الخاضعة لتسويات معدل الأرباح خلال فترة زمنية محددة. إن أهم مصدر لمخاطر معدلات الأرباح كما في تاريخ قائمة المركز المالي هو ذمم مديني عقود إجارة حيث يتم عكس تقلبات معدلات الأرباح، إن وجدت، في نتائج العمليات.

يوضح الجدول التالي الحساسية التغير المحتمل المعقول في معدلات الأرباح، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في قائمة الربح أو الخسارة للشركة. إن حساسية الدخل هي تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الأرباح على إيرادات الإجارة لسنة، بناء على الموجودات المالية غير المحتفظ بها للمتاجرة ذات المعدل المتغير.

العملة (ألف ريال سعودي)	الزيادة في نقاط الأساس	حساسية الربح أو الخسارة		أكثر من ثلاثة أشهر		أكثر من سنة	
		حتى ثلاثة أشهر	سنة	أشهر بحد أقصى سنة	أكثر من خمس سنوات		
٢٠٢٠ م	+/- ٢٥	٥,٩٣٣	٧٠	١٢٥	٥٨٧	٥١٥	١٥١
٢٠١٩ م	+/- ٢٥	٤,٤٩٠	٣٩	١٣٢	٤٣٤	٨٨٥	٣٨٨

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩ . إدارة المخاطر (يتبع)

تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح نتيجة لعدم التطابق أو الفروقات في مبالغ الموجودات والمطلوبات والأدوات خارج الميزانية العمومية والتي تستحق أو يعاد تسعيرها في فترة معينة.

يلخص الجدول أدناه تعرض الشركة لمخاطر معدلات الأرباح. يتضمن الجدول الأدوات المالية للشركة بالقيمة الدفترية، مصنفة حسب تاريخ إعادة التسعير أو تواريخ الاستحقاق التعاقدية أيهما أولاً.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق ثابت	الإجمالي
الموجودات المالية							
٢٥,٦٦٧	٢٥,٦٦٧	--	--	--	--	٢٥,٦٦٧	٢٥,٦٦٧
٨٩٣	٨٩٣	--	--	--	--	٨٩٣	٨٩٣
٢,٣٧٣,٦٤٦	٢,٣٧٣,٦٤٦	٤٨٩,٠٨٢	١,٨٨٤,٥٦٤	--	--	--	٢,٣٧٣,٦٤٦
١١٨,٥١٤	١١٨,٥١٤	٢٥,٨٨١	--	--	--	٩٢,٦٣٣	١١٨,٥١٤
٢,٥١٨,٧٢٠	٢,٥١٨,٧٢٠	٥١٤,٩٦٣	١,٨٨٤,٥٦٤	--	--	١١٩,١٩٣	٢,٥١٨,٧٢٠
المطلوبات المالية							
١,٠٣١,٠٠٠	١,٠٣١,٠٠٠	٨١٠,٠٠٠	٢٢١,٠٠٠	--	--	--	١,٠٣١,٠٠٠
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	--	٣٠٠,٠٠٠	--	--	--	٣٠٠,٠٠٠
٧,٤٣٦	٧,٤٣٦	--	--	--	--	--	٧,٤٣٦
٣١٨,٣٣٦	٣١٨,٣٣٦	٤٤,٤٦٣	--	--	--	٢٧٣,٨٧٣	٣١٨,٣٣٦
١,٦٥٦,٧٧٢	١,٦٥٦,٧٧٢	٨٥٤,٤٦٣	٥٢١,٠٠٠	--	٧,٤٣٦	٢٧٣,٨٧٣	١,٦٥٦,٧٧٢
٨٦١,٩٤٨	٨٦١,٩٤٨	(٣٣٩,٥٠٠)	١,٣٦٣,٥٦٤	--	(٧,٤٣٦)	(١٥٤,٦٨٠)	٨٦١,٩٤٨
الفجوة							

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
الموجودات المالية							
٣٧٧,٨٦٠	٣٧٧,٨٦٠	٣٤٠,٠٠٠	--	--	--	٣٧,٨٦٠	٣٧٧,٨٦٠
٨٩٣	٨٩٣	--	--	--	--	٨٩٣	٨٩٣
١,٧٩٦,٧٥٣	١,٧٩٦,٧٥٣	١٨١,٧٢٢	١,٦١٥,٠٣١	--	--	--	١,٧٩٦,٧٥٣
٩٤,٠١١	٩٤,٠١١	٢٥,٠٧٧	--	--	--	٦٨,٩٣٤	٩٤,٠١١
٢,٢٦٩,٥١٧	٢,٢٦٩,٥١٧	٥٤٦,٧٩٩	١,٦١٥,٠٣١	--	--	١٠٧,٦٨٧	٢,٢٦٩,٥١٧
المطلوبات المالية							
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	٥٠٠,٠٠٠
٥٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	--	٢٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	--	--	٥٥٠,٠٠٠
١,١٩٦	١,١٩٦	--	١,١٩٦	--	--	--	١,١٩٦
٣٦٩,٤٢٧	٣٦٩,٤٢٧	٥٣,٢٠٣	--	--	--	٣١٦,٢٢٤	٣٦٩,٤٢٧
١,٤٢٠,٦٢٣	١,٤٢٠,٦٢٣	٥٥٣,٢٠٣	٢٥١,١٩٦	٣٠٠,٠٠٠	--	٣١٦,٢٢٤	١,٤٢٠,٦٢٣
٨٤٨,٨٩٤	٨٤٨,٨٩٤	(٦,٤٠٤)	١,٣٦٣,٨٣٥	(٣٠٠,٠٠٠)	--	(٢٠٨,٥٣٧)	٨٤٨,٨٩٤
الفجوة							

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٩. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر أسعار الأسهم

تشير مخاطر أسعار الأسهم إلى مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم في محفظة استثمارات الشركة غير المتداولة نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. إن الشركة غير معرضة لمخاطر أسعار الأسهم الجوهرية نظراً لأنها لا تحتفظ باستثمارات جوهرية في سندات حقوق الملكية باستثناء الأسهم في الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي.

مخاطر العملة

مخاطر العملة وهي المخاطر المتمثلة في احتمالية تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض الشركة للتذبذبات في أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السياق الاعتيادي لأعمالها. لا تتعرض الشركة لمخاطر جوهرية للعملات لأن معظم معاملاتها بالعملة المحلية.

٢٠. 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 حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر تفضيلاً متاحاً للشركة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وما في حكمه واستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق واستثمارات متاحة للبيع وذمم مدينة أخرى. وتتكون المطلوبات المالية من المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى المستحقة.

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستدة من الأسعار). تشمل 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 قابل للملاحظة.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٠. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى النظام المتدرج للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. يظهر الجدول التالي القيمة الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣

الموجودات المالية بالقيمة العادلة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الأخر

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٨٩٣

الموجودات المالية بالقيمة العادلة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الأخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٢٥,٦٦٧	٢٥,٦٦٧	--	--	٢٥,٦٦٧
٢,٣٧٣,٦٤٦	--	--	٢,٣٩٨,٤١٣	٢,٣٩٨,٤١٣
١١٨,٥١٤	--	--	١١٨,٥١٤	١١٨,٥١٤
٢,٥١٧,٨٢٧	٢٥,٦٦٧	--	٢,٥١٦,٩٢٧	٢,٥٤٢,٥٩٤

الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة

نقد وأرصدة لدى البنوك
ذمم مديني عقود إجارة، صافي
ودائع وذمم مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
٣٧٧,٨٦٠	٣٧٧,٨٦٠	--	--	٣٧٧,٨٦٠
١,٧٩٦,٧٥٣	--	--	١,٤٧٤,٧٧٥	١,٤٧٤,٧٧٥
٩٤,٠١١	--	--	٩٤,٠١١	٩٤,٠١١
٢,٢٦٨,٦٢٤	٣٧٧,٨٦٠	--	١,٥٦٨,٧٨٦	١,٩٤٦,٦٤٦

الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة

نقد وأرصدة لدى البنوك
ذمم مديني عقود إجارة، صافي
ودائع وذمم مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
١,٠٣١,٠٠٠	--	--	١,٠٣١,٠٠٠	١,٠٣١,٠٠٠
٣٠٠,٠٠٠	--	--	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٧,٤٣٦	--	--	٧,٤٣٦	٧,٤٣٦
٣١٨,٣٣٦	--	--	٣١٨,٣٣٦	٣١٨,٣٣٦
١,٦٥٦,٧٧٢	--	--	١,٦٥٦,٧٧٢	١,٦٥٦,٧٧٢

المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة

تسهيلات تمويل مضمونة
صكوك
مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي
مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة
أخرى

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	--	--	٥٠٠,٠٠٠	تسهيلات تمويل - مضمونة
٥٢٣,٥٠٤	٥٢٣,٥٠٤	--	--	٥٥٠,٠٠٠	صكوك
١,١٩٦	١,١٩٦	--	--	١,١٩٦	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٣٦٩,٤٢٧	٣٦٩,٤٢٧	--	--	٣٦٩,٤٢٧	

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي مع الرصيد الختامي لقياسات المستوى ٣ للقيم العادلة.

الرصيد الافتتاحي	مشتريات	مبيعات	الرصيد الختامي
٨٩٣	--	--	٨٩٣
٨٩٣	--	--	٨٩٣

٢٠٢٠م
٢٠١٩م

تحليل الحساسية

بالنسبة للقيمة العادلة لاستثمارات المستوى ٣، فإن التغييرات المحتملة المعقولة في تاريخ التقرير على أحد المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، مع بقاء المدخلات الأخرى ثابتة، سيكون لها التأثيرات التالية.

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٩	٩	التأثير على الربح غير المحقق للسنة المنتهية:
٩	٩	إذا زاد بنسبة ١٪
٩	٩	إذا انخفض بنسبة ١٪

تستند القيمة العادلة لذمم مديني عقود الإجارة المستحقة إلى التدفقات النقدية الفعلية المخصومة بمعدل نهاية السنة 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 لذمم مديني عقود الإجارة المستحقة ضمن المستوى ٣.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، لم يكن هناك أي تحويلات داخل أو خارج المستوى ٣.

٢١. إدارة رأس المال

تهدف سياسة الشركة إلى الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية وكذلك الحفاظ على الدائنين وثقة السوق لدعم التنمية المستدامة لأعمالها التجارية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها والامتيازات الممكن تحقيقها من خلال الاحتفاظ بوضع قوي لرأس المال.

شركة بداية لتمويل المنازل
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢١. المعلومات القطاعية

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

٢٢. برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي

استجابة لكوفيد-١٩، أطلق البنك المركزي 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 ١٢ شهراً (تلى التأجيل السابق لسنة أشهر تمديد إضافي لمدة ثلاثة 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 ثم تمديدتها إلى ٣١ مارس ٢٠٢١م، 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 الشروط. وقد أدى ذلك إلى تحقيق الشركة لأرباح تعديل قدرها ٤,٩٩ مليون ريال سعودي وتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة.

٢٣. المعايير المحاسبية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

لم تطبق الشركة بشكل ميكرو المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٠م:

المعيار قابل للتطبيق للفترات التي تبدأ في أو بعد	
١ يونيو ٢٠٢٠م	مميزات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
١ يناير ٢٠٢١م	تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الربح - المرحلة الثانية (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
١ يناير ٢٠٢٢م	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - "تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة"
١ يناير ٢٠٢٢م	العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)

لا يتوقع أن يكون لهذه المعايير عند تطبيقها أي تأثير على مبالغ وعرض القوائم المالية للشركة.

٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية والإيضاحات المرفقة للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ رجب ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٢١م).