

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل



## KPMG Professional Services

Riyadh Front, Airport Road  
P.O. Box ٩٢٨٧٦  
Riyadh ١١٦٦٣  
Kingdom of Saudi Arabia  
Headquarters

Commercial Registration No. ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

واجهة الرياض، طريق المطار  
صندوق بريد ٩٢٨٧٦  
الرياض ١١٦٦٣  
المملكة العربية السعودية  
المركز الرئيسي

سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩٤

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

لسادة مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل

## الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، 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 ٢٠٢١م، 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 للمراجعين والمحاسبين.

## 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 وآداب 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 للمراجعين والمحاسبين والمحاسبين 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، وتُعد 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").

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



خلود عدنان موسى التمبكتي

رقم الترخيص ٤٢١

الرياض في ٣ شعبان ١٤٤٣ هـ

الموافق: ٦ مارس ٢٠٢٢ م

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**قائمة المركز المالي**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

<u>2020م</u>	<u>2021م</u>	<u>إيضاحات</u>	<u>الموجودات</u>
25,667	<b>50,084</b>	4	نقد لدى البنوك
893	<b>893</b>		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,379,075	<b>2,482,124</b>	5	ذمم مديني عقود إجازة، صافي
112,085	<b>82,876</b>	6	التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى، صافي
7,889	<b>6,349</b>		موجودات حق الاستخدام
7,218	<b>8,776</b>	7	موجودات غير ملموسة، صافي
5,671	<b>4,873</b>	8	ممتلكات ومعدات، صافي
<u>2,538,498</u>	<u>2,635,975</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>			
1,031,000	<b>1,036,000</b>	9	تسهيلات تمويل مضمونة
300,000	<b>550,000</b>	10	صكوك
7,436	<b>5,904</b>		التزامات عقود إيجار
324,996	<b>137,509</b>	11	مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
916	<b>948</b>	12	زكاة مستحقة
2,918	<b>4,400</b>		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>1,667,266</u>	<u>1,734,761</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
900,000	<b>900,000</b>	13	رأس المال
3,588	<b>6,586</b>		الاحتياطي النظامي
(32,356)	<b>(5,372)</b>		خسائر متراكمة
<u>871,232</u>	<u>901,214</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<u>2,538,498</u>	<u>2,635,975</u>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

<u>2020م</u>	<u>2021م</u>	<u>إيضاحات</u>	
			<b>الإيرادات</b>
138,106	<b>150,765</b>		إيرادات عقود إجازة
7,902	<b>7,546</b>		إيرادات أتعاب
8,532	<b>11,674</b>		دخل خدمات
2,453	<b>11,173</b>		ربح من بيع محفظة
<u>156,993</u>	<u><b>181,158</b></u>		<b>إجمالي الإيرادات</b>
			<b>المصروفات التشغيلية</b>
(63,828)	<b>(69,662)</b>	14	مصروفات عمومية وإدارية
(12,760)	<b>(14,382)</b>	15	مصروفات بيع وتسويق
(3,542)	<b>(3,249)</b>		استهلاك
(3,206)	<b>(2,309)</b>	7	إطفاء
(42,462)	<b>(48,118)</b>		رسوم تمويل
6,000	--		رد مخصص غرامات
<u>(119,798)</u>	<u><b>(137,720)</b></u>		<b>إجمالي المصروفات التشغيلية للسنة</b>
(13,579)	<b>(10,804)</b>		مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الإئتمانية وأخرى
23,616	<b>32,634</b>		<b>الدخل التشغيلي للسنة</b>
48	7		الربح من ودائع المرابحة
4,993	<b>1,052</b>		أرباح ناتجة عن تعديل شروط التسهيلات المالية
<u>28,657</u>	<u><b>33,693</b></u>		<b>صافي ربح السنة قبل الزكاة</b>
(3,629)	<b>(3,711)</b>	12	مصروف الزكاة للسنة
<u>25,028</u>	<u><b>29,982</b></u>		<b>صافي ربح السنة بعد الزكاة</b>
--	--		الدخل الشامل الآخر
<u>25,028</u>	<u><b>29,982</b></u>		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
<u>0.28</u>	<u><b>0.33</b></u>	16	<b>ربحية السهم - الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)</b>

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي النظامي	رأس المال
871,232	(32,356)	3,588	900,000
29,982	29,982	--	--
--	--	--	--
29,982	29,982	--	--
--	(2,998)	2,998	--
901,214	(5,372)	6,586	900,000

الرصيد في 1 يناير 2021م  
صافي ربح السنة بعد الزكاة  
الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
الرصيد في 31 ديسمبر 2021م

846,204	(54,881)	1,085	900,000
25,028	25,028	--	--
--	--	--	--
25,028	25,028	--	--
--	(2,503)	2,503	--
871,232	(32,356)	3,588	900,000

الرصيد في 1 يناير 2020م  
صافي ربح السنة بعد الزكاة  
الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
الرصيد في 31 ديسمبر 2020م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2020م	2021م	إيضاحات	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
28,657	33,693		صافي ربح السنة قبل الزكاة
			تسويات غير نقدية لمطابقة صافي ربح السنة قبل الزكاة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
3,542	3,249		استهلاك
3,206	2,309	7	إطفاء
42,462	48,118		رسوم تمويل
761	1,782		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
13,579	10,804		مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الائتمانية
(48)	(7)		إيرادات من ودائع لأجل
(2,453)	(11,173)		ربح من بيع محفظة
(4,993)	(1,052)		أرباح من تعديل شروط التسهيلات المالية
84,713	87,723		
			(الزيادة)/النقص في الموجودات التشغيلية
(799,454)	(486,988)		ذمم مديني عقود إجازة
(526)	25,709		تأمينات ومدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
			الزيادة/(النقص) في المطلوبات التشغيلية
(72,047)	(187,488)		مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(787,314)	(561,044)		
			مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(370)	(300)		رسوم تمويل مدفوعة
(37,483)	(47,066)		الربح المقبوض على الوديعة لأجل
48	7		زكاة مدفوعة
--	(3,679)	12	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(825,119)	(612,082)		
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(836)	(910)		شراء ممتلكات ومعدات
(1,584)	(3,867)		شراء موجودات غير ملموسة
(201,800)	(376,000)		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
201,800	376,000		متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(2,420)	(4,777)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
196,821	387,808		المتحصل من بيع محفظة
(2,475)	(1,532)		المدفوع من التزامات عقود الإيجار
--	250,000		متحصلات من إصدار صكوك
(250,000)	--		المسدد من صكوك
1,239,000	1,480,000	9	المتحصل من تسهيلات التمويل المضمونة
(708,000)	(1,475,000)		سداد تسهيلات تمويل مضمونة
475,346	641,276		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(352,193)	24,417		صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه
377,860	25,667		النقد وما في حكمه في بداية السنة
25,667	50,084		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معلومات إضافية غير نقدية
8,271	7,880		موجودات حق الاستخدام
8,271	6,186		التزامات عقود إيجار

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

1. الشركة وطبيعة أنشطتها

شركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بالمملكة العربية السعودية وفقاً لنظام الشركات. وتعمل بموجب السجل التجاري رقم 7009175717 الصادر في مدينة الرياض بتاريخ 25 جمادى الآخرة 1436هـ (الموافق 14 أبريل 2015م). تم منح الشركة ترخيصاً كاملاً من البنك المركزي السعودي للعمل كشركة تمويل رهن عقاري بموجب الترخيص رقم 41/ع/ش/201512، بتاريخ 3 ربيع الأول 1437هـ (الموافق 14 ديسمبر 2015م).

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. 93898  
الرياض 11683  
المملكة العربية السعودية

2. 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 للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما يلي بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

(ب) أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المدرج بالقيمة العادلة.

(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 19 تحليلاً للاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من 12 شهراً بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2. أسس الأعداد (يتبع)

(و) الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية يتطلب استخدام بعض الأحكام والتقدير 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 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.

ما تزال جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") تعطل الأسواق العالمية حيث أن العديد من المناطق الجغرافية تشهد مشاكل بسبب تحديد عدة سلالات متحورة جديدة من العدوى على الرغم من أنها كانت قد سيطرت سابقاً على تفشي الفيروس من خلال إجراءات احترازية صارمة. ومع ذلك، فقد تمكنت حكومة المملكة العربية السعودية من السيطرة بنجاح على تفشي الفيروس حتى الآن.

وتستمر الشركة بتقييم الوضع الاقتصادي الكلي الحالي، بما في ذلك أثر الجائحة وما نتج عنها من إجراءات الدعم الحكومية والبنك المركزي السعودي، مثل الإعفاءات من السداد وبرامج التخفيف الأخرى على محفظة التمويل، إلى جانب إجراء مراجعة لتريكات التعرض الائتماني على مستوى أكثر دقة مع تركيز خاص على قطاعات ومناطق اقتصادية محددة وأطراف أخرى وحماية الضمانات واتخاذ إجراءات تصنيف ائتماني مناسبة للعملاء والبدء في إعادة هيكلة القروض، كما دعت الحاجة إلى ذلك. كما قامت الشركة بإجراء تحديثات في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الخاص بها لتحسين تطبيق ضوابط التدرج بسبب الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان على العملاء المتأثرين لتكون قادرة على التمييز وعكس ذلك بشكل مناسب في نماذجها: 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-19 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 والفترة المستقبلية إذا أثرت المراجعة على كلا الفترتين الحالية والمستقبلية. وفيما يلي المجالات الجوهرية التي قامت الإدارة فيها باستخدام التقديرات والافتراضات أو مارست فيها الأحكام:

1. خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتطلب قياس خسائر الانخفاض في القيمة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 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.

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

- تستخدم الشركة طريقة معدل الدوران الداخلي للمحفظة 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.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

2. أسس الإعداد (يتبع)

(و) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

1. خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

- 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.

2. 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.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بالسياسات المحاسبية الهامة المتبعة عند إعداد هذه القوائم المالية:

(أ) التعديلات على المعايير المحاسبية الحالية

فيما يلي التعديلات على معايير المحاسبة والتفسيرات التي أصبحت سارية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2021م أو بعد ذلك التاريخ. قدرت الإدارة أن التعديلات ليس لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة.

**تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 4 والمعيار الدولي للتقرير المالي 16 - تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الربح - المرحلة 2:**

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 معدل العمولات بين البنوك ("إيبور").

تتناول تعديلات المرحلة (2) القضايا الناشئة عن تطبيق الإصلاحات، بما في ذلك استبدال مؤشر مرجعي بآخر بديل. تقدم تعديلات المرحلة (2) إعفاءات إضافية مؤقتة من تطبيق متطلبات محددة لمحاسبة التحوط وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقرير المالي 9 لعلاقات التحوط المتأثرة بشكل مباشر من إصلاح إيبور. ومع أن التطبيق ليس إلزامياً للسنوات المنتهية في ديسمبر 2021م، يُسمح بالتطبيق المبكر.

**التعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي 16 " عقود الإيجار " - امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-19:**

نتيجة لجائحة (كوفيد-19)، تم منح امتيازات الإيجار للمستأجرين. وقد تتخذ هذه الامتيازات أشكالاً عدة، بما في ذلك إعفاءات من الدفع وتأجيل دفعات الإيجار. نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020م تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي 16 يقدم وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-19 يعتبر تعديلاً على عقد الإيجار. وبإمكان المستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار هذه بنفس الطريقة كما لو لم تكن تعديلات على عقد الإيجار. وفي العديد من الحالات، يؤدي ذلك إلى المحاسبة عن الامتيازات ك دفعات عقد الإيجار المتغيرة في الفترة/الفترة التي يقع فيها الحدث أو الطرف الذي أدى إلى الدفعات المخفضة.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. 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 ووديعة لأجل ذات استحقاق أصلي 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 بربح الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام طريقة صافي الاستثمار 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 المقدرة للممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من 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 المستخدمة. 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 المقدرة للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	التحسينات على العقارات المستأجرة
10 سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقصر	المعدات المكتبية
5	الأثاث والتجهيزات
6	أجهزة الحاسب الآلي
5	السيارات
5	

(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 5 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 مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(و) عقود الإيجار

موجودات حق الاستخدام

تجري الشركة عند الإثبات الأولى 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.

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس الأصل المتعلق بحق الاستخدام بالتكلفة؛

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

التزامات عقود إيجار

إن التزامات عقود الإيجار عند الإثبات الأولى 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. وعادةً ما تستخدم الشركة معدل التمويل الإضافي كمعدل الخصم.

تقيس الشركة التزامات عقود الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

- 1- زيادة القيمة الدفترية لتعكس تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار؛
- 2- تخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات الإيجار؛ و
3. إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقد 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 يُعاد 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 12 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.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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.

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) تصحيح المؤشر المرجعي للأسعار المعروضة بين البنوك

يتم إجراء فحص وإصلاح أساسيين للمؤشر المرجعي لمعدل الربح على مستوى العالم. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بنشر، على مرحلتين، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 4 والمعيار الدولي للتقرير المالي 16 من أجل معالجة القضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية بعد تصحيح المؤشر المرجعي لمعدل الربح، بما في ذلك استبداله بمعدلات مرجعية بديلة. يسري مفعول تعديلات المرحلة الثانية على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2021م وليس لها تأثيراً جوهرياً على الشركة.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ن) الاحتياطي النظامي

طبقاً لمتطلبات نظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل 10٪ 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 30٪ من رأس مالها. قامت الشركة بتحويل 3 مليون ريال سعودي (2020م: 2.50 مليون ريال سعودي) خلال السنة إلى حساب الاحتياطي.

(س) الزكاة

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

(ع) 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 الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا تصنف 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 تعد فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الأدوات المالية 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 تعد فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة 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 2018م على أدوات حقوق ملكية الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي وصنفت استثماراتها في تلك الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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، عند الإثبات الأولي، 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 الأولي، 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.

(ف) تصنيف المطلوبات المالية

تصنف الشركة مطلوباتها المالية على أنها مقاسة 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.

(ص) التوقف عن إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية

1. 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 (1) المقابل المستلم (يشمل أي أصل جديد تم الحصول عليه ناقصاً أي التزام جديدة تم تحمله) و (2) 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.

2. المطلوبات المالية

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

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ق) عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

1. 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، عندئذ 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، عندئذ 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، عندئذ يتم عرض الربح أو الخسارة مع خسائر الانخفاض في القيمة. وفي حالات أخرى يتم عرضها كإيرادات أرباح.

2. 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.

(ر) 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 12 شهراً:

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

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً تمثل جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في سداد الأداة المالية والتي من المحتمل حدوثها خلال 12 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 المقدرة.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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، عندئذ 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، عندئذ 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، عندئذ 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.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تجري الشركة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد 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 90 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 في قائمة المركز المالي كخصم من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

الشطب

يتم شطب عقود الإجارة المستحقة (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 إلى استخدام الضمانات حيثما كان ذلك ممكناً. 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.

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

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

**الضمانات المعاد امتلاكها**

إن سياسة الشركة تكمن في تحديد ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادتها 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، تماشيًا مع سياسة الشركة.

**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 المضافة 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 ائتمانيًا 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 لذمم مديني عقود إجارة كتسويات على معدل العائد الفعلي لهذه الذمم المدينة. وعندما يكون من غير المحتمل استمرار الشركة في الاحتفاظ بهذه الذمم المدينة، يتم إثبات هذه الأتعاب في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي لم يعد فيها وجود هذه الذمم المدينة في القوائم المالية مستمرًا.

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

**4. النقد لدى البنوك**

<u>2020م</u>	<u>2021م</u>	
5	--	نقد في الصندوق
25,662	50,084	نقد لدى البنوك - حسابات جارية
<u>25,667</u>	<u>50,084</u>	

**5. ذمم مديني عقود إجارة، صافي**

<u>2020م</u>	<u>2021م</u>	<u>إيضاحات</u>	
4,164,209	4,073,228		إجمالي ذمم مديني عقود إجارة
(1,758,137)	(1,568,708)		يخصم: دخل غير مكتسب
2,406,072	2,504,520	1-5	
(26,997)	(22,396)	3-5	يخصم: مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
<u>2,379,075</u>	<u>2,482,124</u>		ذمم مديني عقود إجارة، صافي

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

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

1-5 فيما يلي جودة الائتمان لذمم مديني عقود الإجارة:

2020م	2021م	
2,146,088	2,194,778	ليست متأخرة السداد وليست منخفضة القيمة
146,679	202,101	متأخرة السداد لكن ليست منخفضة القيمة
113,305	107,641	منخفضة القيمة
<u>2,406,072</u>	<u>2,504,520</u>	

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

2020م		2021م		
دفعات متأخرة السداد	ذمم مديني عقود إجارة	دفعات متأخرة السداد	ذمم مديني عقود إجارة	
968	96,555	2,059	113,671	1 - 30 يوماً
519	36,041	1,223	59,421	31 - 60 يوماً
250	14,083	1,091	29,009	61 - 90 يوماً
<u>1,737</u>	<u>146,679</u>	<u>4,373</u>	<u>202,101</u>	الإجمالي

تشتمل ذمم مديني عقود إجارة، صافي على ذمم مديني هامش ربح مستحق بمبلغ 32.47 مليون ريال سعودي (2020م: 32.43 مليون ريال سعودي).

2-5 يستند متوسط القيمة العادلة للضمانات إلى التقييم عند نشأة الموجودات المالية المحتفظ بها بواسطة الشركة وفقاً لكل فئة، كما يلي:

2020م	2021م	
2,932,554	2,835,213	متداولة
127,943	146,232	1 - 30 يوماً
44,644	72,195	31 - 60 يوماً
17,622	36,386	61 - 90 يوماً
130,679	118,941	أكثر من 90 يوماً
<u>3,253,442</u>	<u>3,208,967</u>	

إن ذمم مديني عقود الإجارة مضمونة مقابل رهن عقارات مموله بإجمالي متوسط قيمة عادلة بمبلغ 3.21 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2020م: 3.25 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 السداد من قبل الشركة.

3-5 كانت حركة مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م كما يلي:

2020م	2021م	
13,418	26,997	الرصيد كما في 1 يناير
13,579	2,256	المحمل للسنة
--	(6,857)	شطب خلال السنة
<u>26,997</u>	<u>22,396</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر

يشتمل مخصص الانخفاض في القيمة على المخصص المتعلق بهامش ربح مدين بمبلغ 1.55 مليون ريال سعودي (2020م: 7.58 مليون ريال سعودي)

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

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

**4-5** 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.

2020م	2021م	
35,944	31,020	أقل من 50%
113,847	55,292	51 - 70%
707,512	286,775	71 - 85%
1,548,769	2,131,433	أكثر من 85%
<u>2,406,072</u>	<u>2,504,520</u>	<b>إجمالي التعرض</b>

**5-5** يتم تصنيف مخاطر الائتمان من مديني عقود إجارة ضمن:

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات	
		بحد أقصى سنة	بحد أقصى سنة
<b>31 ديسمبر 2021م</b>			
4,073,228	3,233,198	612,422	227,608
(1,568,708)	(1,105,676)	(349,326)	(113,706)
<u>2,504,520</u>	<u>2,127,522</u>	<u>263,096</u>	<u>113,902</u>
<u>(22,396)</u>			
<u>2,482,124</u>			
<b>31 ديسمبر 2020م</b>			
4,164,209	3,364,976	599,799	199,434
(1,758,137)	(1,276,464)	(361,701)	(119,972)
<u>2,406,072</u>	<u>2,088,512</u>	<u>238,098</u>	<u>79,462</u>
<u>(26,997)</u>			
<u>2,379,075</u>			

يتراوح معدل العائد الضمني للشركة على هذه الإيجارات من 4.16% إلى 12.01% (31 ديسمبر 2020م: 4.23% إلى 12.15%). وتتراوح فترات ذمم مديني عقود إجارة من خمس سنوات إلى ثلاثين سنة.

باعت الشركة خلال السنة عقود ذمم مدينة بمبلغ 376.63 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2020م: 196.82 مليون ريال سعودي) إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. تقوم الشركة بخدمة هذه القروض.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

6. التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى

2020م	2021م	إيضاحات	
320	345		تأمينات
7,898	7,788		مدفوعات مقمنة
9,406	9,257		عمولة مبيعات مؤجلة
			خصومات ضريبة القيمة المضافة وأتعاب تقديم الخدمة المستحقة من وزارة الإسكان
68,381	49,899	1-6	ذمم مدينة أخرى
26,080	15,587		
<u>112,085</u>	<u>82,876</u>		

1-6 يتضمن هذا البند 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. يتضمن الرصيد مخصص الانخفاض في القيمة للالتزام بمبلغ 4.5 مليون ريال سعودي.

7. الموجودات غير الملموسة، صافي

2020م	2021م	
<u>برامج الحاسب الآلي</u>		
16,374	14,258	<b>التكلفة:</b>
1,584	3,867	كما في 1 يناير
(3,700)	--	إضافات خلال السنة
14,258	18,125	التعديلات خلال السنة
		كما في 31 ديسمبر
<b>الإطفاء:</b>		
3,834	7,040	كما في 1 يناير
3,206	2,309	المحمل للسنة
7,040	9,349	كما في 31 ديسمبر
7,218	8,776	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر

تتضمن الإضافات على برامج الحاسب الآلي الأعمال تحت التنفيذ بمبلغ 3.812 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2021م (2020م: لا شيء).

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

8. الممتلكات والمعدات، صافي

للسنة المنتهية في  
31 ديسمبر 2021م

الإجمالي	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتجهيزات	المعدات المكتبية	التحسينات على العقارات المستأجرة
13,441	385	7,728	906	281	4,141
910	--	855	6	49	--
<u>14,351</u>	<u>385</u>	<u>8,583</u>	<u>912</u>	<u>330</u>	<u>4,141</u>
7,770	122	4,921	638	192	1,897
1,708	78	1,002	166	49	413
<u>9,478</u>	<u>200</u>	<u>5,923</u>	<u>804</u>	<u>241</u>	<u>2,310</u>
<u>4,873</u>	<u>185</u>	<u>2,660</u>	<u>108</u>	<u>89</u>	<u>1,831</u>

التكلفة:

كما في 1 يناير 2021م

إضافات

كما في 31 ديسمبر 2021م

الاستهلاك المتراكم:

كما في 1 يناير 2021م

المحمل للسنة

كما في 31 ديسمبر 2021م

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021م

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

8. الممتلكات والمعدات، صافي (بيع)

للسنة المنتهية في  
31 ديسمبر 2020م

التحسينات على العقارات المستأجرة	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	أجهزة الحاسب الآلي	السيارات	الإجمالي
4,141	247	898	6,934	385	12,605
--	34	8	794	--	836
4,141	281	906	7,728	385	13,441
1,483	140	488	3,760	45	5,916
414	52	150	1,161	77	1,854
1,897	192	638	4,921	122	7,770
2,244	89	268	2,807	263	5,671

التكلفة:

كما في 1 يناير 2020م  
إضافات  
كما في 1 يناير 2020م

الاستهلاك المتراكم:

كما في 1 يناير 2020م  
المحمل للسنة  
كما في 31 ديسمبر 2020م  
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020م

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**9. تسهيلات تمويل مضمونة**

يمثل هذا البند التمويل الذي تم الحصول عليه من بنوك في المملكة العربية السعودية بمبلغ 636 مليون ريال سعودي (2020م: 631 مليون ريال سعودي) ومن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بمبلغ 400 مليون ريال سعودي (2020م: 400 مليون ريال سعودي). إن هذه التمويلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من بعض ذمم مديني عقود إجارة ورهن صكوك ملكية موجودات عقارية رئيسية. إن هذه التمويلات متجددة بطبيعتها وتحمل هامش ربح وفقاً للأسعار التجارية.

لمواجهة كوفيد-19، فقد أطلق البنك المركزي السعودي برنامج تأجيل الدفعات لدعم شركات التمويل، وكانت الشركة مؤهلة لتأجيل دفعات أقساط التمويل وفقاً للبرنامج المذكور خلال الفترة كما هو مبين في إيضاح 22.

**10. الصكوك**

أصدرت الشركة خلال السنة صكوكاً غير مدرجة وغير قابلة للتحويل وغير مضمونة بمبلغ 250 مليون ريال سعودي (2020م: لا شيء). كما في 31 ديسمبر 2021م، بلغ الرصيد المتبقي 550 مليون ريال سعودي (2020م: 300 مليون ريال سعودي) منه مبلغ 250 مليون ريال سعودي سيستحق في 2022م، بينما سيستحق مبلغ 300 مليون ريال سعودي في 2023م.

**11. المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى**

2020م	2021م	إيضاحات	
20,310	12,859		ذمم دائنة
357	4,449	1-11	دفعة تحت حساب تمويل إجارة
15,811	23,200		مصروفات مستحقة
1,947	2,000	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات
11,801	10,118		دخل عمولات مؤجل
273,873	83,960	2-11	مستحق لوزارة الإسكان
897	923		ضريبة قيمة مضافة مستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك
<u>324,996</u>	<u>137,509</u>		

1-11 يتعلق هذا البند بدفعة تحت الحساب مستلمة من الشركة مقابل تمويل إجارة لم ينفذ كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

2-11 يتضمن هذا البند أرصدة مستحقة لوزارة الإسكان فيما يتعلق بشراء عقارات ممولة لعملاء ذمم مديني إجارة والتي تتم صيانتها من قبل الشركة.

**12. الزكاة**

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م، قدمت الشركة إقراراتها الزكوية حتى 31 ديسمبر 2020م وتم الحصول على شهادات إقرار بالاستلام. إن الشركة بصدد تقديم إقرارها الزكوي لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م.

2020م	2021م	
(2,713)	916	الرصيد الافتتاحي
3,629	3,711	المحمل للسنة
--	(3,679)	زكاة مدفوعة
<u>916</u>	<u>948</u>	رصيد ختامي مستحق

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**13. رأس المال**

كما في 31 ديسمبر 2021م، بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 900 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2020م: 900 مليون ريال سعودي)، مقسم إلى 90 مليون سهم بقيمة اسمية 10 ريال سعودي لكل سهم، وهو مملوك للمساهمين كما يلي:

المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم (بآلاف)	أسماء المساهمين
200,000	22.2	20,000	صندوق الاستثمارات العامة المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص
180,000	20.0	18,000	شركة راشد وشركاه للتنمية المحدودة (ريكو)
153,000	17.0	15,300	شركة منافع الدولية
100,000	11.1	10,000	الشركة العربية للاستثمار
100,000	11.1	10,000	شركة العثيم القابضة
32,000	3.6	3,200	شركة الخريجي للاستثمار
20,000	2.2	2,000	محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأبنائه
15,000	1.7	1,500	شركة جواهر الاستثمار
<b>900,000</b>	<b>100</b>	<b>90,000</b>	

**14. المصروفات العمومية والإدارية**

2020م	2021م	
35,860	39,440	رواتب ومنافع متعلقة بالموظفين
6,471	6,161	أتعاب مهنية
1,982	2,143	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات (إيضاح 17)
6,166	4,654	مصروفات تكنولوجيا معلومات
1,296	1,061	إيجار ومصروفات مباني
12,053	16,203	مصروفات أخرى
<b>63,828</b>	<b>69,662</b>	

**15. مصروفات البيع والتسويق**

2020م	2021م	
1,361	1,767	مصروفات إعلان وتسويق
6,443	6,429	رواتب ومصروفات متعلقة بالموظفين
4,956	6,186	مصروفات تأمين وتقييم تأجير عقار
<b>12,760</b>	<b>14,382</b>	

**16. ربحية السهم الأساسية والمخفضة**

تم احتساب ربحية السهم بتقسيم صافي ربح السنة بعد الزكاة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم (90 مليون سهم) المصدره خلال السنة. إن ربحية السهم المخفضة هي نفسها ربحية السهم الأساسية.

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

**17. 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 ومروسيه المباشرين. المنشأة التي تخضع لإدارة مشتركة لديها رئيس مجلس إدارة الذي يشغل منصب الرئيس التنفيذي بالشركة.

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

اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	2021م	2020م
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	استرداد مقابل خدمات عقود	728	--
		مدفوعات لخدمات عقود	75	1,789
اسم الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	الرصيد في 31 ديسمبر 2021م	الرصيد في 31 ديسمبر 2020م
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	893	893
		مدفوعات لخدمات عقود	925	1,711

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

أسماء الأطراف ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	2021م	2020م
موظفي الإدارة العليا	- رواتب ومنافع - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	6,933	7,295
	- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات	305	304
		2,143	1,982
أسماء الأطراف ذات العلاقة	الرصيد في نهاية السنة	2021م	2020م
موظفي الإدارة العليا	- مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروفات اجتماعات	1,656	1,351
		2,000	1,947

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

**18. الارتباطات والالتزامات المحتملة**

الالتزامات والارتباطات المحتملة

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 33.34 مليون ريال سعودي (2020م: 8.87 مليون ريال سعودي).

استلمت الشركة مبلغ 3.5 مليون ريال سعودي من صندوق التنمية العقاري فيما يتعلق بمطالبات العملاء الذين تعثروا في السداد بموجب نظام ضمان الرهن العقاري. وللشركة فترة سنتين من تاريخ استلام المطالبة لإنفاذ حقوقها بموجب عقد الإجارة واسترداد المبالغ المستحقة من العميل. عند نقطة الاسترداد، سيتم سداد المطالبة المستلمة إلى صندوق التنمية العقاري. إذا لم يتم سداد المطالبات خلال سنتين، فسوف تتنازل الشركة عن سند ملكية الضمان لصالح صندوق التنمية العقاري. تقدر الإدارة احتمالية منخفضة لحدوث هذا الاحتمال. وبالتالي لم تقم بإثبات أي التزام مستقبلي محتمل بهذا الخصوص.

في نهاية السنة، كان على الشركة التزامات بمبلغ 274.57 مليون ريال سعودي مقابل دفعات إجارة آجلة مستحقة لمطوري العقارات (31 ديسمبر 2020م: 325.76 مليون ريال سعودي).

**19. 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 الأخرى لخسارة مالية. تنشأ مخاطر الائتمان بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها ذمم مديني عقود إجارة. قد يفشل المستأجرون في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية لعدة أسباب متنوعة بما في ذلك التغيير في ظروف المقترض أو تغيير في قيمة الضمان المتعلقة 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 الإجارة على أساس الاستمرارية.

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:

<u>2020م</u>	<u>2021م</u>	
25,662	<b>50,084</b>	أرصدة لدى البنوك
2,406,072	<b>2,504,520</b>	ذمم مديني عقود إجارة
92,631	<b>62,373</b>	ودائع وذمم مدينة أخرى
<u>2,524,365</u>	<u><b>2,616,977</b></u>	

يتم تخفيف مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ المستحقة فيما يتعلق بذمم 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 ذمم مديني عقود الإجارة

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**19. إدارة المخاطر (يتبع)**

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 ومديونيته للأطراف الأخرى. تدرك الشركة أيضاً أن الظروف الفردية قد تتغير خلال مدة عقد الإيجار وتسفيد قدر الإمكان من التحسينات الائتمانية الإضافية عند توفرها. ومن ذلك:

- تغطية التكافل 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 80% من رصيد أصل المبلغ غير المدفوع بعد 90 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 ذمم مديني عقود الإجارة المغطاة بأدوات تحسين الائتمان أعلاه:

<u>2020م</u>	<u>2021م</u>	
740,374	518,189	نظام ضمان الرهن العقاري
273,313	70,443	برنامج التمويل المدعوم
79,094	147,168	نظام ضمان الدفعة الأولى
638,960	429,927	مغطاة بأحد النظم أعلاه أو أكثر

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.

**1. تحليل جودة الائتمان**

يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان لذمم مديني عقود الإجارة بالتكلفة المغطاة وإيرادات إجارة مستحقة كما في 31 ديسمبر 2021م. ما لم يتم الإشارة إليه بشكل واضح، بالنسبة للموجودات المالية، تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الإجمالية.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

31 ديسمبر 2021م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً		
المرحلة 1 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهوراً	المرحلة 1 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية
2,246,580	1,080	2,245,500
<u>2,246,580</u>	<u>1,080</u>	<u>2,245,500</u>
31 ديسمبر 2020م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً		
المرحلة 1 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهوراً	المرحلة 1 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية
2,178,794	849	2,177,945
<u>2,178,794</u>	<u>849</u>	<u>2,177,945</u>
31 ديسمبر 2021م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		
المرحلة 2 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة 2 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية
83,647	1,905	81,742
<u>83,647</u>	<u>1,905</u>	<u>81,742</u>
31 ديسمبر 2020م		
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)		
المرحلة 2 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة 2 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية
37,603	687	36,916
<u>37,603</u>	<u>687</u>	<u>36,916</u>

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

31 ديسمبر 2021م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود إجارة غير مصنفة الإجمالي
المرحلة 3 المتعلقة بصافي القيم الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة 3 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	
154,882	19,411	174,293	
<u>154,882</u>	<u>19,411</u>	<u>174,293</u>	

31 ديسمبر 2020م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			ذمم مديني عقود إجارة غير مصنفة الإجمالي
المرحلة 3 المتعلقة بصافي القيم الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)	المرحلة 3 المتعلقة بالقيم الدفترية الإجمالية	
164,214	25,461	189,675	
<u>164,214</u>	<u>25,461</u>	<u>189,675</u>	

2. 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 يبرر 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).

3. 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 بالحسبان تحديد وحساب بدقة العلاقة بين معدلات التعثر في السداد ومعلومات الاقتصاد الكلي حسب الدولة.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

4. 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 30 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 للمقترض.

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 1 والمرحلة 2 والمرحلة 3 استناداً إلى منهجية الانخفاض في القيمة المطبقة، كما هو مبين أدناه:

**المرحلة 1:** بالنسبة للأدوات المالية التي لم تتعرض لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إثباتها الأولى ولم تنخفض جودتها الائتمانية عند نشأتها، تقوم الشركة بإثبات مخصص استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً، ويتم احتساب الربح بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصل (دون خصم مخصصات الائتمان). سيتم تصنيف جميع الحسابات عند نشأتها كمرحلة 1.

**المرحلة 2:** بالنسبة للأدوات المالية التي تعرضت لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ إثباتها الأولى 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 2 التي يكون فيها العميل متأخر السداد لمدة 30 يوم أو أكثر (أصل المبلغ أو مدفوعات الربح) كما في 31 ديسمبر 2021.

**المرحلة 3:** 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 90 يوماً أو أكثر (تعثر الملتمزمين فعلياً) يتم استخدامها كمرحلة 3.

الإعتمادات بسبب كوفيد-19:

لمواجهة تداعيات كوفيد-19، تم عرض العديد من برامج الدعم على العملاء إما اختياريًا 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.

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**19. إدارة المخاطر (يتبع)**

**5. 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 بالانتماني 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.

**6. 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 90 يوماً في أي التزام انتماني هام للشركة.

**7. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل**

تقوم الشركة بدمج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل في كلا التقييمين الذين تجربهما حول ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأداة قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي 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 السيناريوهات الأخرى للتنبؤات المحتملة. وتتضمن هذه العملية وضع اثنين من السيناريوهات الاقتصادية الإضافية أو أكثر والأخذ بالاعتبار الترجيحات النسبية لكل نتيجة. وتتضمن 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 للالتزامات 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.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

7. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (يتبع)

وقد تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في 31 ديسمبر 2021م نقاط البيانات الاقتصادية الرئيسية التالية:

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

الاعتبارات بسبب كوفيد-19

افتراضات السيناريو

كما في 31 ديسمبر 2021م، تم تحديث افتراضات السيناريو لتعكس الوضع الحالي لكوفيد-19. 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 لتنتائج الخسارة المحتملة وقامت بتحليل العلاقات المتبادلة والارتباطات (على المدى القريب والبعيد) داخل المحافظ الائتمانية للشركة عند تحديدها.

يتم تحديد الترجيحات 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-19. بالإضافة إلى توقعات خط الأساس التي تعكس التأثير الاقتصادي السلبي مقارنة بالسنة الماضية نتيجة لكوفيد-19، تم تطبيق ترجيح أكبر على سيناريو الانكماش نظراً لتقييم الشركة لمخاطر الانكماش وتم تطبيق ترجيح أقل على سيناريو التحسن.

ولمعرفة تأثير كوفيد-19، استخدمت الشركة التوقعات الأساسية على المدى القريب الواردة أدناه في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي تستند إلى المعلومات المحدثة المتاحة كما في تاريخ التقرير:

السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة 2020م		السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة 2021م		المؤشرات الاقتصادية
2022م	2021م	2023م	2022م	
2.233	3.099	2.778	4.83	الناتج المحلي الإجمالي
--	55	55	55	أسعار النفط
--	11.8	7.4	7.4	معدلات البطالة
2.135	3.701	1.976	2.223	التضخم

8. قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن المدخلات الرئيسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تمثل هيكل أجل المتغيرات التالية:

- 1) احتمالية التعثر في السداد؛
- 2) الخسارة بافتراض التعثر في السداد؛
- 3) التعرضات عند التعثر في السداد

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

8. قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (يتبع)

إن هذه المدخلات مستمدة بصورة عامة من نماذج إحصائية مطورة داخلياً باستخدام بيانات تاريخية، وتم تعديلها لتعكس 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 هيكل احتمالية التعثر في السداد بعد الأخذ بالاعتبار الاستحقاقات 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 (50٪ لتعرضاتها غير المضمونة). تطبق الشركة خصماً بنسبة 25٪ 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 9.

وعندما يكون التعرض مضموناً بنسبة 100٪ أو أكثر، (قيمة الضمان بعد الخصم تعادل التعرض أو أكثر)، تفرض الشركة حد أدنى للخسارة بافتراض التعثر في السداد (حد أعلى للاسترداد) بنسبة 5٪ من العقار. يتم تحديد الحد الأدنى بناءً على اجتهادات إدارية.

تمثل التعرضات 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. تمثل التعرضات عند التعثر في السداد لأصل مالي إجمالي القيمة الدفترية له.

ورهنًا باستخدام الحد الأقصى لاحتمالية التعثر في السداد على مدى 12 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 وصور 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 المحتفظ بها كتأمين إلى المدى الذي تقلل فيه هذه الضمانات من مخاطر الائتمان.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

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.

31 ديسمبر 2021م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الرصيد في 1 يناير 2021م
الإجمالي	2,406,072	2,195,931	المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً
	171,872	38,269	33,873
	(27,531)	(6,342)	المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
	(7,857)	59,320	(51,463)
	56,917	(14,801)	(42,116)
	(17,930)	--	(376,308)
	5,679	7,201	486,663
	(6,857)	--	--
	174,293	83,647	2,246,580
			الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م

31 ديسمبر 2020م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الرصيد في 1 يناير 2020م
الإجمالي	1,827,681	1,642,746	المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً
	139,731	45,204	44,436
	(18,214)	(26,222)	المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية
	(3,162)	28,249	(25,087)
	54,011	(13,851)	(40,160)
	(6,192)	(714)	(250,861)
	5,698	5,603	824,857
	171,872	38,269	2,195,931
			الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م

مخصص الخسارة

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

31 ديسمبر 2021م

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الرصيد في 1 يناير 2021م
الإجمالي	26,997	849	المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً
	25,461	687	75
	(72)	(3)	(1,151)
	(211)	1,362	(2,068)
	2,602	(534)	--
	(6,857)	--	--
	1,512	393	3,375
	19,411	1,905	1,080
			الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

31 ديسمبر 2020م			
الخسائر الاثتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً	الخسائر الاثتمانية المتوقعة على مدى غير منخفضة القيمة الاثتمانية	الخسائر الاثتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الاثتمانية	الإجمالي
937	1,125	17,394	19,456
68	(37)	(31)	--
(427)	466	(39)	--
(1,591)	(582)	2,173	--
1,862	(285)	5,964	7,541
849	687	25,461	26,997

الرصيد في 1 يناير 2020م  
المحول إلى الخسائر الاثتمانية المتوقعة على  
مدى 12 شهراً  
المحول إلى الخسارة الاثتمانية المتوقعة على  
مدى العمر - غير منخفضة القيمة الاثتمانية  
المحول إلى الخسارة الاثتمانية المتوقعة على  
مدى العمر - منخفضة القيمة الاثتمانية  
صافي المحمل للفترة  
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م

تعديلات كوفيد-19

تتطلب الظروف الاقتصادية السائدة من الشركة الاستمرار في مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الاثتمانية المتوقعة. ويتمحور ذلك بشكل رئيسي إما حول تعديل عوامل الاقتصاد الكلي التي تستخدمها الشركة في تقدير الخسائر الاثتمانية 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 الاثتمانية المتوقعة في هذا الوقت. لذلك قامت الشركة بإثبات تكاليف إضافية بمبلغ 3.09 مليون ريال سعودي (2020م: 3.60 مليون ريال سعودي) كما في 31 ديسمبر 2021م. ستستمر الشركة في التقييم مع توفر معلومات أكثر موثوقية، وبناء على ذلك تُحدد ما إذا كان من الضروري إدخال أي تعديل على الخسائر الاثتمانية 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 التعاقدى المتبقي كما في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدى.

31 ديسمبر 2021م	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
<b>الموجودات المالية</b>							
50,084	50,084	--	--	--	--	50,084	50,084
893	893	--	--	--	--	893	893
2,504,520	2,504,520	27,208	86,695	263,096	2,127,521	--	2,504,520
62,373	62,373	--	62,028	--	--	345	62,373
2,617,870	2,617,870	27,208	148,723	263,096	2,127,521	51,322	2,617,870
<b>المطلوبات المالية</b>							
1,036,000	1,036,000	206,500	725,000	104,500	--	--	1,036,000
550,000	550,000	--	100,000	450,000	--	--	550,000
5,904	5,904	--	5,904	--	--	--	5,904
103,268	103,268	6,449	96,819	--	--	--	103,268
1,695,172	1,695,172	212,949	927,723	554,500	--	--	1,695,172
922,698	922,698	(185,741)	(779,000)	(291,404)	2,127,521	51,322	922,698
<b>الفجوة</b>							

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

31 ديسمبر 2020م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
الموجودات المالية						
نقد وما في حكمه	25,667	--	--	--	25,667	25,667
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	893	--	--	--	893	893
ذمم مديني عقود إجارة ودائع وذمم مدينة أخرى	2,406,072	28,413	51,049	728,586	--	2,406,072
	92,631	--	92,311	--	320	92,631
	2,525,263	28,413	143,360	728,586	26,880	2,525,263
المطلوبات المالية						
تسهيلات تمويل - مضمونة	1,031,000	810,000	221,000	--	--	1,031,000
صكوك	300,000	--	300,000	--	--	300,000
مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي	7,436	--	7,436	--	--	7,436
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	296,487	2,304	294,183	--	--	296,487
	1,634,923	812,304	822,619	--	--	1,634,923
الفجوة	890,340	(783,891)	(679,259)	728,586	26,880	890,340

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

31 ديسمبر 2021م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أشهر بحد أقصى سنة	أكثر من سنة بحد أقصى خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
تسهيلات تمويل مضمونة	1,036,000	206,500	729,528	104,500	--	1,040,528
صكوك	550,000	3,884	115,069	460,368	--	579,321
مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي	5,904	--	1,813	4,534	--	6,347
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	103,268	6,449	96,819	--	--	103,268
	1,695,172	216,833	943,229	569,402	--	1,729,464

31 ديسمبر 2020م	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أشهر بحد أقصى سنة	أكثر من ثلاثة أشهر بحد أقصى خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
تسهيلات تمويل مضمونة	1,031,000	62,512	300,467	674,000	--	1,036,979
صكوك	300,000	--	--	300,458	--	300,458
مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي	7,436	--	--	7,436	--	7,436
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	296,487	2,304	294,183	--	--	296,487
	1,634,923	64,816	594,650	981,894	--	1,641,360

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

19. إدارة المخاطر (يتبع)

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 إجازة حيث يتم عكس تقلبات معدلات الأرباح، إن وجدت، في نتائج العمليات.

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

العملة (ألف ريال سعودي)	الزيادة في نقاط الأساس	حساسية الربح أو الخسارة	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر	أكثر من سنة	أكثر من خمس سنوات
ديسمبر 2021م	25 +/-	3,922	94	189	873	2,764
ديسمبر 2020م	25 +/-	5,933	70	125	587	5,151

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.

31 ديسمبر 2021م	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
<b>الموجودات المالية</b>							
50,084	50,084	--	--	--	--	50,084	50,084
893	893	--	--	--	--	893	893
2,504,520	2,504,520	457,470	1,401,107	--	--	645,943	2,504,520
62,373	62,373	--	62,028	--	--	345	62,373
2,617,870	2,617,870	457,470	1,463,135	--	--	697,265	2,617,870
<b>المطلوبات المالية</b>							
1,036,000	1,036,000	206,500	725,000	104,500	--	--	1,036,000
550,000	550,000	--	100,000	450,000	--	--	550,000
5,904	5,904	--	5,904	--	--	--	5,904
103,268	103,268	6,449	96,819	--	--	--	103,268
1,695,172	1,695,172	212,949	927,723	554,500	--	--	1,695,172
922,698	922,698	244,521	535,412	(554,500)	--	697,265	922,698
<b>الفجوة</b>							

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

**19. إدارة المخاطر (يتبع)**

31 ديسمبر 2020م	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							
نقد وما في حكمه	25,667	--	--	--	--	25,667	25,667
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	893	--	--	--	--	893	893
ذمم مديني عقود إجازة ودائع وذمم مدينة أخرى	2,406,072	549,552	1,380,404	--	--	476,116	2,406,072
	92,631	--	92,311	--	--	320	92,631
المطلوبات المالية	2,525,263	549,552	1,472,715	--	--	502,996	2,525,263
تسهيلات تمويل مضمونة	1,031,000	810,000	221,000	--	--	--	1,031,000
صكوك	300,000	--	300,000	--	--	--	300,000
مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي	7,436	--	7,436	--	--	--	7,436
مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	296,487	2,304	294,183	--	--	--	296,487
الفجوة	1,634,923	812,304	822,619	--	--	--	1,634,923
	890,340	(262,752)	650,096	--	--	502,996	890,340

**مخاطر أسعار أدوات حقوق الملكية**

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.

**20. 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 فائدة متاحاً للشركة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية.

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

20. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تتكون الموجودات المالية من النقد والنقد لدى البنوك وذمم مديني عقود إجارة واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل وودائع وذمم مدينة أخرى. وتتكون المطلوبات المالية من تسهيلات تمويل مضمونة وذكوك والتزامات عقود الإيجار والمصرفيات المستحقة والمطلوبات الأخرى المستحقة.

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

- المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

- المستوى 2: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة 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 3: طرق تقييم يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابل للملاحظة.

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

31 ديسمبر 2021م					الموجودات المالية بالقيمة العادلة
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	القيمة الدفترية	
893	893	--	--	893	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
31 ديسمبر 2020م					الموجودات المالية بالقيمة العادلة
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	القيمة الدفترية	
893	893	--	--	893	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
31 ديسمبر 2021م					الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	القيمة الدفترية	
50,084	--	--	50,084	50,084	أرصدة لدى البنوك
2,148,805	2,148,805	--	--	2,504,520	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
62,373	62,373	--	--	62,373	ودائع وذمم مدينة أخرى
2,261,262	2,211,178	--	50,084	2,616,977	

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

20. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

31 ديسمبر 2020م					الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	أرصدة لدى البنوك ذمم مديني عقود إجارة، صافي ودائع وذمم مدينة أخرى
25,667	--	--	--	25,667	
2,406,072	--	--	2,398,413	2,398,413	
92,632	--	--	92,632	92,632	
<u>2,524,371</u>	<u>25,667</u>	<u>--</u>	<u>2,491,045</u>	<u>2,516,712</u>	

31 ديسمبر 2021م					المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	تسهيلات تمويل مضمونة صكوك مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
1,036,000	--	--	1,036,000	1,036,000	
550,000	--	--	556,927	556,927	
5,904	--	--	5,904	5,904	
<u>103,268</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>103,268</u>	<u>103,268</u>	
<u>1,695,172</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1,702,099</u>	<u>1,702,099</u>	

31 ديسمبر 2020م					المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة
القيمة الدفترية	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	تسهيلات تمويل مضمونة صكوك مطلوبات بموجب عقد تأجير تمويلي مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
500,000	--	--	500,000	500,000	
550,000	--	--	523,504	523,504	
5,904	--	--	5,904	5,904	
<u>296,486</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>296,486</u>	<u>296,486</u>	
<u>1,352,390</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1,325,894</u>	<u>1,325,894</u>	

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي مع الرصيد الختامي لقياسات المستوى 3 للقيم العادلة.

الرصيد الافتتاحي	مشتريات	مبيعات	الرصيد الختامي	
893	--	--	893	2021م
893	--	--	893	2020م

تحليل الحساسية

بالنسبة للقيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3، فإن التغييرات المحتملة المعقولة في تاريخ التقرير على أحد المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، مع بقاء المدخلات الأخرى ثابتة، سيكون لها التأثيرات التالية.

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بآلاف الريالات السعودية)

**20. القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)**

2020م	2021م	
9	9	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
9	9	التأثير على الربح غير المحقق للسنة المنتهية: إذا زاد بنسبة 1% إذا انخفض بنسبة 1%

تستند القيمة العادلة لعقود 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 لعقود إجارة مستحقة ضمن المستوى 3.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م، لم يكن هناك أي تحويلات داخل أو خارج المستوى 3.

**21. إدارة رأس المال**

تقتضي سياسة الشركة بالاحتفاظ بقاعدة قوية لرأس المال بغرض الحفاظ على ثقة الدائنين والسوق وكذلك ضمان التطوير المستقبلي للأعمال. 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.

**22. 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.

**23. برامج ومبادرات الدعم التي أطلقها البنك المركزي السعودي**

لمواجهة لكوفيد-19، أطلق البنك المركزي السعودي في مارس 2020م برنامج دعم تمويل القطاع الخاص لتقديم الدعم اللازم لقطاع الشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم من خلال تمكين وتيسير مجتمع المعننين بالتمويل. ويشتمل برنامج دعم تمويل القطاع الخاص على "برنامج تأجيل الدفعات" الذي ينطبق على الشركة.

وكجزء من برنامج تأجيل الدفعات، فإن الشركة كانت مؤهلة لتأجيل دفعات أقساطها التمويلية إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري لمدة 12 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 14 مارس 2020م إلى 14 سبتمبر 2020م لمدة ستة أشهر ثم تمديدتها إلى 31 مايو 2021م، 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 9 كتعديلات في أجال الترتيب. وقد أدى ذلك إلى تحقيق الشركة لأرباح تعديل قدرها 1.052 مليون ريال سعودي وتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة.

**شركة بداية لتمويل المنازل**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م  
(بالآلاف الريالات السعودية)

**24. المعايير المحاسبية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد**

لم تطبق الشركة بشكل مبكر المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والتعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2022م:

المعيار قابل للتطبيق للفترات التي تبدأ في أو بعد	
1 يناير 2022م	عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقرير المالي 3 و 16 و 37 وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقرير المالي 1 و 9 و 41 و 16
1 يناير 2024م	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات
1 يناير 2023م	تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 1، وبيان الممارسة 2 ومعيار المحاسبة الدولي 8
1 يناير 2023م	التعديل على معيار المحاسبة الدولي 12 - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة
1 يناير 2023م	المعيار الدولي للتقرير المالي 17 "عقود التأمين" كما تم تعديله في يونيو 2020م
1 يناير 2023م	تعديل محدود النطاق لمتطلبات التحول في المعيار الدولي للتقرير المالي 17 "عقود التأمين"

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

**25. إعادة التصنيف**

قامت الشركة خلال السنة بإعادة تصنيف بعض الأرصدة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية ولم يكن التأثير على العرض العام للقوائم المالية جوهرياً.

يعرض الجدول أدناه الأثر على كل عنوان للقوائم المالية للشركة المتأثر بإعادة التصنيف:

عنوان القوائم المالية	31 ديسمبر 2020م (قبل إعادة التصنيف)	إعادة التصنيف	31 ديسمبر 2020م (بعد إعادة التصنيف)	البيان
ذمم مديني عقود إجازة، صافي	2,373,646	32,426	2,406,072	ذمم مديني عقود إجازة، صافي
مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان	12,266	14,731	26,997	مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
التأمينات والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى، صافي	32,426	(32,426)	--	إيرادات إجازة مستحقة مخصص الانخفاض في قيمة إيرادات إجازة مستحقة
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	8,693	(8,693)	--	قيمة إيرادات إجازة مستحقة
إيرادات عقود إجازة	26,348	(6,038)	20,310	ذمم دائنة
مخصص خسائر الانخفاض في القيمة للائتمان وأخرى	132,068	6,038	138,106	إيرادات عقود إجازة
	(7,541)	(6,038)	(13,579)	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة للائتمان وأخرى

**26. اعتماد القوائم المالية**

تم اعتماد القوائم المالية والإيضاحات المرفقة للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 رجب 1443هـ (الموافق 27 فبراير 2022م).