



تقرير مجلس إدارة شركة
بداية لتمويل المنازل
للعام المالي 2022م



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
(حفظه الله)



سمو ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء ورئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
(حفظه الله)

كلمة رئيس مجلس الإدارة للمساهمين

حفظهم الله

السادة/ مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسر مجلس إدارة شركة **بداية لتمويل المنازل** أن يقدم للسادة المساهمين الكرام تقريره السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، والتي جددت فيه الشركة دورها الاستراتيجي كأحد أهم المساهمين في دعم تمويل المسكن الأول ورفع نسبة تملك المنازل لرؤية المملكة 2030.

شهد سوق التمويل بشكل عام والتمويل العقاري بشكل خاص تحديات عالمية جديدة خلال العام م2022، كان أهمها ارتفاع أسعار الفائدة مما عكس سلبي على إجمالي حجم التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد بواقع (21%) مقارنة بالعام 2021م، إضافة إلى الضغط على ربحية قطاع التمويل بشكل عام. وعلى الرغم من ذلك، حققت الشركة نمواً في المبيعات بواقع 40% مقارنة بالعام الماضي. كما ارتفعت حصتها السوقية لدى العقود الجديدة من شركات التمويل المثيلة من 15.8% للعام 2021م إلى 27.1% خلال العام 2022م. جاء ذلك مع انخفاض صافي الأرباح من 29.9 مليون إلى 15.3 مليون بسبب ارتفاع تكلفة التمويل على الشركة بشكل رئيس والاستثمار في الكوادر البشرية والأنظمة والحوكمة لدعم الخطط التوسعية المستقبلية والمعتمدة من مجلس الإدارة.

ولتخطي التحديات الحالية، كان لا بد من تفعيل الاستراتيجية العامة للشركة خطة نمو، لعل أبرز ما تم إنجازه خلال العام هو اعتماد طرح التمويل العقاري للشركات والمؤسسات الفردية، والإطلاق الفعلي لها في شهر نوفمبر 2022م. يأتي لذلك ضمن الخطة الاستراتيجية لتنوع مصادر الدخل عبر توسيع قاعدة شرائح العملاء المستهدفين ودعم هوامش الربح ودخل الرسوم الإدارية للأعوام القادمة. كما وعززت الشركة الهيكل التنظيمي لها ووسعت من بصمتها الرقمية، مع إلزامها بمبادئ الحوكمة السليمة، فضلاً عن إلزامها بأعلى معايير الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والالتزام والأمن السيراني في جميع عملياتها.

سيواصل مجلس إدارة الشركة في تحقيق أهداف النمو المعتمدة في استراتيجيتها حتى عام 2025م عبر دعم خمسة محاور رئيسية، أهمها هو تنوع مصادر الدخل عبر طرح حلول تمويلية مبتكرة لشرائح العملاء المختلفة. يلي ذلك تنوع مصادر التمويل وأدوات الدين للشركة ورفع كفاءة العمليات وتعزيز البنية الرقمية والأمن السيراني لمواكبة تطورات القطاع المالي وتطوير الكادر البشري.

مرفق لكم في هذا التقرير القوائم المالية المدققة مع الإيضاحات عن العام 2022م والذي يتضمن عرضاً لنشاط الشركة وعملياتها خلال السنة المالية ومركزها المالي، بالإضافة إلى عرض العوامل المؤثرة على أعمال الشركة وإدارة مخاطرها.

وختاماً أتقدم بالشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز ومقام ولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز - حفظهما الله - وإلى حكومة المملكة والبنك المركزي السعودي ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وذلك لدعمهم برامج تطوير القطاع المالي والإسكان في مملكتنا. كما أغتنم هذه الفرصة لأشكر عملاء الشركة الكرام ومساهميها على ثقتهم ودعمهم، وجميع موظفيها الذين يعملون بلا كلل لتحقيق المستهدفات وتعزيز مكانة الشركة في السوق بصفتها أحد الشركات الرائدة في قطاع التمويل.

والله ولي التوفيق،

رئيس مجلس الإدارة

ثالب بن علي الشمري

الرؤية

رؤيتنا هي "مكن امتلاك المنازل للأسر السعودية وذلك عبر حلول تمويلية حزمة متنوعة من منتجات التمويل والتي تناسب احتياجات مختلف شرائح العملاء عبر باقات متنوعة تناسب الجميع.

نشاط الشركة الأساسية

يتمثل النشاط الأساسي للشركة في تقديم منتجات التمويل العقاري السكني المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك وعقود المرابحة. وتتوافق رؤيتنا مع الأهداف الاستراتيجية لبرنامج الإسكان لإتاحة فرص تملك السكن الملائم للأسر السعودية. وفي ضوء هذا الهدف المشترك، تم إنجاز معظم الأعمال في عام 2022م بالشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وصندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل. وامتداداً لسعي شركة **بداية لتمويل المنازل** من تمكين الجميع من امتلاك منازلهم، صدرت موافقة مجلس الإدارة في نهاية عام 2022 لإطلاق منتجات جديدة تستهدف احتياجات السوق المختلفة وتدعم علاقاتنا وتواجدنا في السوق من خلال تطوير حلول متكاملة مع المطورين العقاريين وذلك سعياً لزيادة المعروض من الوحدات السكنية وتوفير منتجات تناسب رغبات المستفيد النهائي.

الاستراتيجية 2021-2025

- في عام 2022، تم تركيز الاهتمام على تحسين سير العمليات لتعزيز كفاءة العمل و زيادة فعالية الخدمة المقدمة. بالإضافة إلى توفير التكلفة التشغيلية مع رفع إنتاجية الأعمال من خلال الاعتماد على حلول رقمية مخصصة صممت بما يتماشى مع قيم واستراتيجية **بداية**. وتم تشغيل منتجات تساهم في توسع المحفظة التمويلية كهدف من الأهداف الاستراتيجية.
- وفي نفس العام، هدفت شركة **بداية** في تعزيز مبيعات الشركة وزيادة حصة السوق وجعل منتجاتها متاحة بشكل أكبر للمستهلكين من خلال زيادة قنوات العرض والبيع. فإنه يتم تطوير تطبيق الهاتف المحمول ليعكس موقع **بداية** من منظور ميزات الموقع ووظائفه، متبعاً شكل وأسلوب موقع **بداية** الجديد. وتم الربط مع عدة قنوات من جهات حكومية وشركات في القطاع الخاص وخلال هذه السنة سيتم التعاون مع الكثير من القنوات الإلكترونية لتسهيل رحلة العميل وتوفير خدمات ومنتجات **بداية** المعروفة.
- في عام 2023، سيتم تخصيص الموارد والجهود اللازمة لمواءمة المشاريع مع استراتيجية شركة **بداية** لضمان تحديد أولويات المشاريع المناسبة التي ستمكن الشركة من الوصول إلى الأهداف طويلة المدى بشكل أسرع وتوجيه موارد الشركة في الاتجاه الصحيح لتحقيق أهداف **بداية** الاستراتيجية وإنجاز تطلعات مساهميها وعملائها.

الناتج المالي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م

2022	2021	2020	2019	2018		
916.6	901.2	871.2	846.2	835.4	(حقوق الملكية (مليون ريال)	قائمة المركز المالي الموحدة
1.69%	3.38%	2.90%	1.30%	1.60%	(العائد على حقوق الملكية (%)	
2,767	2,635	2,538	2,300	1,462	(الموجودات (مليون ريال)	
0.57%	1.16%	1.00%	0.60%	1.10%	(العائد على الأصول (%)	
182	181	157	129	81	(إجمالي الإيرادات (مليون ريال)	قائمة الدخل
15.4	29.9	25	10.9	13	(صافي الدخل بعد الزكاة (مليون ريال)	
81.2%	66.8%	64.7%	80.8%	90.5%	(نسبة المصاريف إلى الإيرادات (%)	
8.4%	16.5%	15.9%	8.4%	16.0%	(نسبة صافي الدخل إلى الإيرادات (%)	

يعتبر عام 2022م عاما مليئا بالتحديات. فقد اتسم هذا العام بزيادة أسعار الفائدة عالميا ومحليا، والذي انعكس على تكلفة التمويل لدى البنوك السعودية على أساس ربع سنوي. وحيث أن معظم العمليات التمويلية لدى شركة **بداية لتمويل المنازل** هي تمويلات سكنية للأفراد طويلة الأجل و بربح ثابت، فقد أدى ذلك إلى تقليص هوامش الربح إلى مستويات دون المطلوب. ولأن الشركة كانت متمركزة على تمويل مستفيدي الدعم السكني من الصندوق العقاري، فقد تفاقم الضغط على ربحية الشركة بسبب عدم زيادة أسعار الربح الثابت طويل الأجل والمحدد من قبل الصندوق بنفس وتيرة ومعدل سعر الفائدة لدى البنوك. وقد أدى ارتفاع تكلفة الإقراض إلى ضعف القدرة الشرائية وانخفاض إجمالي التمويل العقاري السكني في السوق السعودي بنسبة 21% في عام 2022م إلى قيمة 123 مليار من 156 مليار في عام 2021م.

وعلى الرغم من تلك التحديات، إلا أن شركة **بداية لتمويل المنازل** قد استمرت في تنفيذ استراتيجياتها الأساسية المتمثلة في تقديم حلول تمويل مناسبة لاستقطاب عملاء التجزئة، فضلا عن تقديم ما لديها من خبرات وإمكانيات مميزة في مجال استحداث الفرص وتسويق وبيع محافظ التمويل العقاري لأطراف ثالثة. ونتيجة لذلك، فقد زادت كل من الفرص التمويلية ونشاط تسويق المحافظ عاما تلو الآخر. وجاء تركيز الشركة على شريحة محددة طوال العام وارتفاع تكلفة التمويل عليها إلى انخفاض العائد على حقوق المساهمين إلى نسبة 1.69% (مقارنة بـ 3.38% للعام 2021م) والعائد على الأصول إلى 0.57% (مقارنة بـ 1.16% للعام 2021م).

البند الرئيسية للميزانية

بلغ إجمالي الأصول كما في 31 ديسمبر 2022م مبلغا وقدره 2,767 مليون ريال (31 ديسمبر 2021م : 2,635 مليون ريال) وبلغ صافي النمو لمحفظه الإجارة 587.4 مليون ريال (2021م : 487.0 مليون ريال)، في حين بلغت إجمالي مبيعات المحافظ 488.8 مليون ريال سعودي (2021م : 387.8 مليون ريال) خلال العام. فبالإضافة إلى الأصول المذكورة في الميزانية العمومية، استمرت شركة **بداية لتمويل المنازل** في متابعة وإدارة المحافظ المباعة جنبا إلى جنب مع الأصول التي تم إنشاؤها نيابة عن أطراف ثالثة. وفي نهاية العام، وصل إجمالي الأصول المدارة من قبل الشركة ما مجموعه 4,360 مليون ريال (2021م : 3,968 مليون ريال).

وكما في 31 ديسمبر 2022م، وصل إجمالي التسهيلات لدى شركة **بداية لتمويل المنازل** قيمة 1,250 مليون ريال (31 ديسمبر 2021م : 1,040 مليون ريال)، هذا إضافة إلى إجمالي إصدارات صكوك بقيمة 451.9 مليون ريال (31 ديسمبر 2021م : 552.4 مليون ريال) كانت قد أطلقتها الشركة خلال العام 2021م ولمدة عامين. وقد اختتمت الشركة العام المالي بحقوق مساهمين بقيمة 916.6 مليون ريال (31 ديسمبر 2021 : 901.2 مليون ريال).

البند الرئيسية لقائمة الربح والخسارة

بلغ إجمالي الإيرادات للعام المالي مبلغا وقدره 181.8 مليون ريال (2021 : 181.2 مليون ريال)، أي زيادة قدرها 0.3%، وقد شمله ارتفاع إيرادات الإجارة بنسبة 3.4% لتصل إلى مبلغ 155.9 مليون ريال سعودي (2021 : 150.8 مليون ريال)، وارتفعت إيرادات الرسوم بنسبة 32% لتصل إلى مبلغ وقدره 10 مليون ريال (2021 : 7.5 مليون ريال) نتيجة إلى زيادة نشاط إعادة التمويل. كما انخفضت إيرادات الخدمات بنسبة 2% لتصل إلى مبلغ وقدره 11.4 مليون ريال (2021 : 11.7 مليون ريال) بسبب انخفاض معدل الاستحقاق مقارنة بالعام الماضي بسبب انخفاض رسوم خدمات محافظة وزارة الإسكان. وعلى الرغم من ارتفاع مبيعات المحافظ، إلا أن أرباح بيع المحافظ انخفضت بنسبة 60% لتصل إلى مبلغ وقدره 4.4 مليون ريال (2021 : 11.2 مليون ريال)، ويرجع ذلك إلى أن نسبة كبيرة من التعاملات الموسمية في مبيعات الأصول قد اشتملت على عقود تمويل طويلة الأجل ذات معدل ربح ثابت، حيث انخفضت قيمة هذه الأصول في بيئة معدلات الفائدة المرتفعة، وكان بيعها بسبب مخاوف إدارة الشركة من تأثير تلك المخاطر على ميزانيتها العمومية.

أما من حيث النفقات، فقد بلغ إجمالي المصاريف التشغيلية للعام 160.1 مليون ريال (2021 : 137.7 مليون) وبزيادة بنسبة 16.0%. وبلغت تكلفة التمويل على الشركة 61.8 مليون ريال (2021 : 48.1 مليون ريال)، بنسبة 29% بسبب الزيادة في معدلات الفائدة للريال بين البنوك السعودية. كما بلغت رسوم الإهلاك والإطفاء معاً 5.6 مليون ريال (2021 : 5.6 مليون ريال). وبلغ إجمالي المصاريف الأخرى 92.7 مليون ريال (2021 : 84.0 مليون ريال)، بزيادة بنسبة 10% نظير زيادة عقود التمويل الناشئة.

وتراجعت كلفة القيمة الدفترية بنسبة 60% لتصل إلى مبلغ 4.3 مليون ريال سعودي (2021 : 10.8 مليون ريال). ويعزى هذا الانخفاض إلى مخصص المواد الذي جرى تجنيبه في العام السابق نظراً إلى مستحقات ضريبة القيمة المضافة إلى مستفيدي وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. وفقد تحقق ربح بمبلغ 1.2 مليون ريال سعودي (2021 : 7 آلاف ريال) بسبب قيد عائدات مبيعات المحافظة على الودائع قصيرة الأجل.

وأخيراً، قد بلغ مستحقات الزكاة للعام مبلغا وقدره 3.2 مليون ريال (2021 : 3.7 مليون ريال) ليصبح صافي الربح للعام بعد الزكاة مبلغا وقدره 15.4 مليون ريال سعودي (2021 : 29.9 مليون ريال)، أي بانخفاض قدره 49% عن العام السابق.

وفيما يلي المركز المالي المختصر لشركة **بداية لتمويل المنازل** كما في 31 ديسمبر 2022:

التغيير	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	قائمة المركز المالي الموحدة (بآلاف الريالات)
(1,681)	50,084	48,403	النقد وما يعادله
99,920	2,482,124	2,582,044	ذمم مديني عقود إجارة، صافي
33,300	102,844	136,144	موجودات أخرى
131,539	2,635,052	2,766,591	إجمالي الموجودات
210,131	1,040,528	1,250,659	تسهيلات تمويل مضمونة
(100,450)	552,351	451,901	صكوك
10,319	56,999	67,318	مطلوبات أخرى
116,163	1,733,838	1,850,001	إجمالي المطلوبات
15,376	901,214	916,590	إجمالي حقوق الملكية
131,539	2,635,052	2,766,591	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

التغيير	2021	2022	قائمة الربح والخسارة (بالآلاف الريالات السعودية)
			الإيرادات
5,167	150,765	155,932	إيرادات عقود إجارة
2,452	7,546	9,998	إيرادات أتعاب
(227)	11,674	11,447	دخل خدمات
(6,786)	11,173	4,387	ربح من بيع محفظة
606	181,158	181,764	إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(8,636)	(84,044)	(92,680)	المصروفات التشغيلية
(50)	(5,558)	(5,608)	استهلاك وإطفاء
(13,727)	(48,118)	(61,845)	رسوم تمويل
(22,413)	(137,720)	(160,133)	إجمالي المصروفات التشغيلية للسنة
6,517	(10,804)	(4,287)	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة الإئتمانية وأخرى
(15,290)	32,634	17,344	الدخل التشغيلي للسنة
1,175	7	1,182	الربح من ودائع المرابحة
(1,052)	1,052	0	أرباح ناتجة عن تعديل شروط التسهيلات المالية
(15,167)	33,693	18,526	صافي ربح السنة قبل الزكاة
561	(3,711)	(3,150)	مصروف الزكاة للسنة
(14,606)	29,982	15,376	صافي ربح السنة بعد الزكاة

مجلس إدارة الشركة

التعريف بمجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه.

مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من أحد عشر عضواً وتبين الجداول التالية أدناه تصنيف أعضاء مجلس الإدارة وأسماء الشركات المساهمة التي يكون عضو مجلس الإدارة عضو في مجلس إدارتها:

#	العضو	المنصب	صفة العضوية	المؤهلات
1	ثالب بن علي الشمراي	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	بكالوريوس - إدارة الأعمال
2	بسام بن محمد بودي	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	دكتوراة - التسويق الدولي
3	نايف بن صالح العيسى	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	ماجستير - إدارة أعمال
4	عبدالعزیز بن صالح العمير	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	بكالوريوس - إدارة أعمال
5	دخيل الله بن عبدالله الزهراني	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	ماجستير - علوم التسويق الدولية
6	طاهر بن محمد عقيل	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	ماجستير - الهندسة الصناعية
7	ياسر بن زياد أبو شعبان	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	ماجستير - إدارة أعمال
8	أحمد بن محمد المنيفي	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل	بكالوريوس - الاقتصاد
9	ايهاب بن محمد الدباغ	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل	بكالوريوس - تسويق
10	علي بن محمد الشهري	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل	بكالوريوس - الهندسة الميكانيكية
11	طارق ليقات علي	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل	ماجستير - إدارة أعمال

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها

#	العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية	داخل المملكة/خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة/خارج المملكة	القانوني الكيان
1.	ثالب بن علي الشمrani	نائب رئيس مجلس إدارة - شركة جبل عمر.	داخل المملكة			داخل المملكة	
		عضو مجلس إدارة – صندوق تنمية الموارد البشرية (هدف).	داخل المملكة				
		عضو مجلس إدارة – شركة البلد الامين للتنمية والتطوير العمراني	داخل المملكة				
		عضو مجلس إدارة - الهيئة السعودية للفضاء	داخل المملكة				
		عضو المجلس الصحي السعودي	داخل المملكة				
2.	بسام بن محمد بودي	عضو مجلس إدارة ورئيس تنفيذي- شركة جنان العقارية.	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	عضو مجلس إدارة - شركة الأغذية الفاخرة	داخل المملكة	
		عضو مجلس المديرين - شركة خليج الدانة للسياحة.	داخل المملكة				
		عضو مجلس إدارة- شركة أحمد وحمد المزيبي.	داخل المملكة				
3.	نايف بن صالح العيسى	نائب رئيس الاستثمار المحلي – صندوق الاستثمارات العامة	داخل المملكة				
4.	عبدالعزیز بن صالح العمير	المدير التنفيذي وعضو مجلس إدارة – شركة وصل للاستثمار التجارية	داخل المملكة			داخل المملكة	
		عضو مجلس إدارة - شركة عبد الله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري.	داخل المملكة				
		عضو مجلس إدارة - شركة جلفانكو الوطنية	داخل المملكة				
5.	دخيل الله بن عبد الله الزهراني	عضو مجلس- الشركة المصرية لانتاج البروبلين والبولي بروبيل	مصر	مساهمة مقفلة	عضو مجلس- الشركة العربية الدولية للفنادق والسياحة	مصر	
		رئيس مجلس- الشركة العربية للاجارة	السودان				
		صندوق IFC MENA	الولايات المتحدة الأمريكية				
			عضو مجلس- الشركة العربية لصناعة المضادات الحيوية			العراق	
			عضو مجلس- شركة مصنع الورق والكرتون الأردنية			الأردن	
عضو مجلس- الشركة العربية للايجار المالي	الجزائر						
6.	طاهر بن محمد عقيل	عضو غير تنفيذي - شركة البحر الأحمر العالمية	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	عضو تنفيذي – شركة ناس القابضة	داخل المملكة	
		عضو غير تنفيذي- الشركة الخليجية العامة للتأمين التعاوني	داخل المملكة				
		عضو مستقل- شركة ميرل لينش المملكة العربية السعودية	داخل المملكة				
		عضو مستقل - شركة الأنسجة العالمية	داخل المملكة				
		عضو مستقل لجنة الاستثمار- مكتب عائلة النهدي	داخل المملكة				
		الرئيس التنفيذي – شركة دويتشة العزيبية	داخل المملكة				
عضو مستقل - شركة المملكة القابضة	داخل المملكة						
مسؤولية محدودة مختلطة							
مسؤولية محدودة							

يتبع

#	العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية	داخل المملكة/خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة/خارج المملكة	القانوني الكيان
.7	ياسر بن زياد أبو شعبان	الرئيس التنفيذي – Silver Peak Capital Advisors LLC	الإمارات		المستشار الرئيسي- ميرسير للخدمات المالية في الشرق الأوسط	الإمارات	
		عضو لجنة الاستثمار – ريفا للاستثمار	داخل المملكة		العضو المنتدب - YA للاستشارات المالية والاستثمارية	الإمارات	
					المدير التنفيذي إدارة الأصول - الإمارات للاستثمار	الإمارات	
.8	أحمد بن محمد المنيفي	الرئيس التنفيذي – دار الاندماج والاستحواذ للاستشارات المالية	داخل المملكة		الرئيس التنفيذي – شركة ألين كابيتال	داخل المملكة	
		اتحاد المنطاد	داخل المملكة	مؤسسة عامة	شركة ثوب الأصيل	داخل المملكة	مساهمة عامة
					مركز الرياض للمؤتمرات والمعارض	داخل المملكة	مساهمة مغلقة
.9	علي بن محمد الشهري	العضو المنتدب – شركة المزيبي العقارية	داخل المملكة		الرئيس التنفيذي-شركة المزيبي العقارية		
		المدير العام – شركة تثمر للإستثمار	داخل المملكة				
		نائب رئيس مجلس الإدارة-شركة المدينة المتكاملة	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
		عضو – شركة فريق إدارة المشاريع	داخل المملكة	مسئولية محدودة			
		عضو – شركة نزل العقارية	داخل المملكة	مسئولية محدودة			
		عضو – شركة حاج الخليج	داخل المملكة	مسئولية محدودة			
		مدير – شركة وفاق الشرق العقارية	داخل المملكة	مسئولية محدودة			
		مدير- شركة زهرة الشرق العقارية	داخل المملكة	مسئولية محدودة			
.10	طارق ليقات علي	عضو - Swicorp Investment Bank	داخل المملكة				
		رئيس لجنة المراجعة - Swicorp Investment Bank					
		عضو - IPD Dabbagh Group					

يتبع

#	العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية	داخل المملكة/خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة/خارج المملكة	القانوني الكيان
.11	إيهاب بن محمد الدباغ	الرئيس التنفيذي – شركة اجمال المحدودة	داخل المملكة				
		عضو مجلس إدارة (مستقل)، عضو لجنة الإستثمار، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت – التعاونية للتأمين	داخل المملكة	مساهمة	الشركة السعودية للخدمات المساندة	داخل المملكة	ذ.م.م
		نائب رئيس مجلس إدارة (مستقل) بنك فيجن	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	شركة بروج للتأمين التعاوني	داخل المملكة	مساهمة مدرجة
		عضو مجلس إدارة غير تنفيذي شركة مضاربة مالية	داخل المملكة	ذ.م.م			
		عضو اللجنة التنفيذية والإستثمار (مستقل) – شركة المكاتب التنفيذية	داخل المملكة	ذ.م.م			
		عضو مجلس إدارة (مستقل) - شركة السيف للتوكيلات التجارية	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
		عضو غير تنفيذي - شركة الموقع الرقمي	داخل المملكة	ذ.م.م			
		عضو غير تنفيذي - شركة جيوكنج	خارج المملكة	ذ.م.م			
		عضو غير تنفيذي – شركة مكافآت للحلول التسويقية	داخل المملكة	ذ.م.م			

- لا يوجد أي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق إكتتاب تعود لأعضاء مجلس الإدارة وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة التابعة.

الإدارة التنفيذية

يبين الجدول التالي أسماء ومناصب ومؤهلات كل من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة كما في نهاية العام 2022م:

#	الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات والخبرات
1.	فيصل عبدالرحمن الناصر	الرئيس التنفيذي المكلف	البنك السعودي البريطاني (المدير العام للمبيعات – المدير الإقليمي وعمليات إئتمان العملاء)	بكالوريوس علوم الحاسب والمعلومات – الخبرة 22 عام
2.	نايف محمد الشامي	المدير التنفيذي للمالية	الخريف لتنقية المياه والطاقة (المدير التنفيذي للمالية – رئيس إدارة الخدمات المالية)	بكالوريوس العلوم في المالية – الخبرة 15 عام
3.	محمد حمد البعادي	المدير التنفيذي لتمويل الشركات	مصرف الراجحي (قائد فريق الشركات المتوسطة – المنطقة الوسطى – قائد فريق الأعمال المصرفية للمشاريع المتوسطة والصغيرة)	بكالوريوس في العلوم الإدارية – الخبرة 15 عام

#	الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	مؤهلات والخبرات
4.	محمد إسماعيل بادات	المدير التنفيذي لمركز خدمات المستفيدين	شركة بداية لتمويل المنازل (رئيس القطاع التجاري) - شركة دار التنمية (نائب الرئيس الأول - مدير المبيعات والتسويق)	بكالوريوس في فنون الإقتصاد - الخبرة 19 عام
5.	نايف صالح العمري	المدير التنفيذي للقطاع التجاري	شركة بداية لتمويل المنازل (رئيس المبيعات) - وزارة العمل (رئيس عام خدمة العملاء)	دبلوم في الأعمال المصرفية - الخبرة 15 عام
6.	بندر محمد الفوزان	المدير التنفيذي للموارد البشرية	شركة أمانة للتأمين التعاوني (المدير التنفيذي للموارد البشرية والخدمات المساندة) - (مدير الموارد البشرية و شؤون الإدارية)	دبلوم عالي في الإدارة التنفيذية - الخبرة 20 عام
7.	حسن خالد العتيبي	المدير التنفيذي للعمليات - المكلف	شركة بداية لتمويل المنازل (رئيس إدارة تقنية المعلومات) - شركة موبابلي (رئيس تخطيط وتطبيق حلول تقنية المعلومات)	بكالوريوس علوم الحاسب والمعلومات - الخبرة 17 عام

مكافآت خمسة من كبار التنفيذيين

المجموع الكلي	مجموع مكافآت التنفيذيين عن المجلس	المكافآت المتغيرة					المكافآت الثابتة				
		المجموع	الاسهم الممنوحة	خطط تحفيزية طويلة الأجل	خطط تحفيزية قصيرة	أرباح	مكافآت دورية	المجموع	مزايا عينية	بدلات	رواتب
4,558,736		283,292		283,292				4,275,445		1,503,038	2,772,406

أعمال وعقود مع أطراف ذي علاقة

يبين الجدول التالي وصف لأي صفقة بين الشركة وطرف ذي علاقة ومعلومات تتعلق بأي أعمال أو عقود تكون الشركة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو لكبار التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم، بحيث تشمل أسماء المعنيين بالأعمال أو العقود، وطبيعة هذه الأعمال أو العقود وشروطها ومدتها ومبلغها خلال العام 2022م:

إسم العضو أو أي شخص ذي علاقة بأي منهم	طرف العقد	طبيعة العقد	مدة العقد	إجمالي قيمة العقد (ريال سعودي)	طبيعة المصلحة مع طرف العقد
علي بن محمد الشهري	شركة المزيبي العقارية	عدد 49 اتفاقية عقود استصناع مشروع بيع على الخارطة	تتراوح ما بين 20-25 سنة حسب عقود التمويل	28,822,816	م. علي بن محمد الشهري هو الرئيس التنفيذي لشركة المزيبي

اجتماعات مجلس الإدارة للعام 2022

عقد مجلس الإدارة عدد (9) اجتماعات خلال العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2022 ويوضح البيان التالي اجتماعات المجلس وسجل الحضور لكل اجتماع:

اجتماعات مجلس الإدارة

المجموع	سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة									#	العضو
	4 ديسمبر 2022	24 أكتوبر 2022	9 أكتوبر 2022	27 يوليو 2022	15 يونيو 2022	24 أبريل 2022	15 مارس 2022	28 فبراير 2022	27 فبراير 2022		
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	1	ثالب بن علي الشمراي
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	2	بسام بن محمد بودي
8	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	3	نايف بن صالح العيسى
8	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	4	عبدالعزیز بن صالح العمير
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	5	دخيل الله بن عبدالله الزهراني
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	طاهر بن محمد عقيل
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7	ياسر بن زياد أبو شعبان
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	8	أحمد بن محمد المنيفي
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9	ايهاب بن محمد الدباغ
7	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	10	علي بن محمد الشهري
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	11	طارق ليقات علي

أبرز قرارات مجلس الإدارة خلال العام 2022م:

- 1) وافق مجلس الإدارة بالإجماع على السياسة المحدثة لمقدم خدمة الطرف الثالث.
- 2) وافق مجلس الإدارة بالإجماع على السياسة المالية المحدثة.
- 3) وافق مجلس الإدارة بالإجماع على منتج الأراضي على النحو الموصى به من قبل RMCC .
- 4) وافق مجلس الإدارة على استقالة الرئيس التنفيذي لشركة **بداية** السيد مازن الغنيم من منصبه كرئيس تنفيذي اعتبارًا من 16 مارس 2022.
- 5) وافق مجلس الإدارة على تمديد عضوية السيد مازن الغنيم في عضوية اللجنة التنفيذية.
- 6) وافق مجلس الإدارة بالإجماع على تعيين السيد فيصل الناصر كرئيس تنفيذي بالإنيابة لمدة 20 يوم عمل اعتبارًا من 16 مارس 2022. ويتم تمديد هذا التعيين لمدة 6 أشهر بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي لهذا التعيين.
- 7) وافق مجلس الإدارة بالإجماع على تفويض الصلاحيات المحدث.
- 8) وافق مجلس الإدارة بالأغلبية على تفويض عضو مجلس الإدارة السيد عبد العزيز العمير للإشراف على مشروع الاكتتاب العام.
- 9) وافق مجلس الإدارة بالإجماع على BR # 160/2022 بتاريخ 24 أبريل 2022 "صلاحيات إدارة التسهيلات التمويلية المبرمة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري - SRC.
- 10) اعتمد مجلس الإدارة البيانات المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022.
- 11) اعتمد مجلس الإدارة البيان المالي لفترات الثلاثة أشهر والستة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022.
- 12) وافق المجلس على توصية اللجنة التنفيذية بخصوص عقد الاكتتاب العام.
- 13) وافق مجلس الإدارة على تغييرات اللوائح.

اللجان التابعة لمجلس الإدارة

شكل مجلس الإدارة خمسة لجان لمساعدته في تأدية مهامه بشكل فعال وهي اللجنة التنفيذية، لجنة المراجعة، لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة إدارة المخاطر والإئتمان، واللجنة الشرعية. تقدم الفقرات التالية وصف مختصر لإختصاصات لجان مجلس الإدارة المذكورة أعلاه، مع ذكر أسماؤها ورؤسائها وأعضائها وعدد إجتماعاتها.

اللجنة التنفيذية

تقوم اللجنة التنفيذية بمتابعة أعمال الشركة وذلك بالإشراف على أداء الشركة ومراجعة ومراقبة أعمالها بصفة منتظمة ورفع التوصيات اللازمة للمجلس واتخاذ القرارات المفوضة لها من قبل المجلس. كما يمكن للجنة بناءً على طلب المجلس عمل الدراسات والتوصيات اللازمة في الأمور الاستراتيجية والاستثمارية. وقد عقدت اللجنة التنفيذية عدد (13) اجتماعاً في العام 2022، وفيما يلي بيان بالاجتماعات وسجل الحضور:

الأعضاء					الاجتماعات
مازن بن أحمد الغنيم	نايف بن صالح العيسى	دخيل الله بن عبدالله الزهراني	بسام بن محمد بودي	عبدالعزیز بن صالح العمير	
عضو تنفيذي	عضو غير تنفيذي	عضو غير تنفيذي	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة	
✓	✓	✓	✓	✓	30 يناير 2022
✓	✓	✓	✓	✓	14 فبراير 2022
✓	✓	✓	✓	✓	21 فبراير 2022
✓	✓	✓	✓	✓	12 أبريل 2022
✓	✓	✓	✓	✓	18 مايو 2022
✓	✓	✓	✓	✓	25 مايو 2022
✓	✓	✓	✓	*	22 يونيو 2022
✓	✓	✓	✓	✓	30 أغسطس 2022
*	✓	✓	✓	✓	28 سبتمبر 2022
✓	✓	✓	✓	✓	19 أكتوبر 2022
✓	✓	✓	✓	✓	6 نوفمبر 2022
✓	✓	✓	✓	✓	16 نوفمبر 2022
✓	✓	✓	✓	✓	23 نوفمبر 2022
12	13	13	13	12	المجموع

أبرز قرارات اللجنة خلال العام 2022م:

- 1) وافقت اللجنة التنفيذية بالإجماع على السياسة المحدثة لمقدم خدمة الطرف الثالث وأوصت بالموافقة لمجلس الإدارة.
- 2) وافقت اللجنة التنفيذية بالإجماع على تفويض الصلاحيات وأوصت بالموافقة لمجلس الإدارة.
- 3) وافقت اللجنة التنفيذية بالإجماع على السياسة المالية المحدثة وأوصت بالموافقة لمجلس الإدارة.
- 4) وافقت اللجنة بالإجماع على طلبات تمويل الشركات إلى البنك المركزي السعودي وأوصت بالموافقة لمجلس الإدارة.
- 5) وافقت اللجنة بالإجماع على خط التمويل الإضافي مع البنك السعودي الفرنسي وأوصت المجلس بالموافقة عليه.

لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً لأحكام الأنظمة واللوائح القانونية المرعية وإستناداً إلى القواعد المنظمة لعمل اللجنة. تختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال الشركة والتأكد من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية. وتشمل مهام اللجنة على سبيل المثال لا الحصر مايلي:

- دراسة البيانات المالية الأولية والسنوية للشركة ويشمل ذلك التحقق من التقديرات المحاسبية للمسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية والمسائل المهمة والغير مألوفة والسياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية في الشركة ودراسة تقارير المراجعة الداخلية والإلتزام ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية، إدارة الإلتزام في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة.
- مراجعة سياسات وإجراءات المراجعة الداخلية والإلتزام ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة خطة المراجعة المقدمة من المراجعين الداخليين وإبداء المرئيات حيالها.
- التوصية بترشيح المراجعين الخارجيين ومراجعة الخطة المقدمة من قبلهم.
- مراجعة خطة ادارة الإلتزام وإبداء المرئيات حيالها.

وقد عقدت لجنة المراجعة عدد (4) اجتماعات خلال العام 2022، وفيما يلي بيان بالاجتماعات وسجل الحضور:

الأعضاء			الاجتماعات
ياسر بلخي	طاهر عقيل	سعود السيارى	
رئيس اللجنة	عضو غير مستقل	عضو مستقل	
✓	✓	✓	12 فبراير 2022
✓	✓	✓	22 أبريل 2022
✓	✓	✓	25 يوليو 2022
✓	✓	✓	19 أكتوبر 2022
4	4	4	المجموع

أبرز قرارات اللجنة خلال العام 2022م:

- 1) اعتماد القوائم المالية للربع الأول, الثاني و الثالث والسنوية للعام 2022م.
- 2) اعتماد خطة المراجعة الداخلية والالتزام.
- 3) مراجعة الملاحظات الصادرة من البنك المركزي.
- 4) مراجعة و متابعة اغلاق ملاحظات تقارير المراجعة الداخلية.

لجنة إدارة المخاطر والائتمان

تختص اللجنة بوضع استراتيجية وسياسات شاملة لإدارة المخاطر بما يتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة، والتحقق من تنفيذها ومراجعتها وتحديثها بناءً على المتغيرات الداخلية والخارجية للشركة والتوصية بها لمجلس الإدارة بما يتوافق مع متطلبات الجهات التنظيمية. وفيما يلي بيان بسجل حضور اجتماعات لجنة ادارة المخاطر والائتمان:

الأعضاء					الاجتماعات
محمد الشراري	طارق ليقات علي	نايف بن صالح العيسى	ايهاب بن محمد الداغ	أحمد بن محمد المنيفي	
عضو	عضو	عضو	عضو	رئيس اللجنة	
لم ينضم للجنة	x	✓	✓	✓	3 فبراير 2022
لم ينضم للجنة	✓	✓	✓	✓	20 فبراير 2022
✓	✓	✓	✓	✓	19 أبريل 2022
✓	✓	✓	✓	✓	27 يونيو 2022
✓	✓	✓	✓	✓	25 يوليو 2022
✓	✓	✓	✓	✓	12 أغسطس 2022
✓	x	✓	✓	✓	20 سبتمبر 2022
✓	✓	✓	✓	✓	17 أكتوبر 2022
6	6	8	8	8	المجموع

أبرز قرارات اللجنة خلال العام 2022م:

- 1) برنامج تمويل الأراضي على الخارطة
- 2) آلية تنفيذ سياسات إستمرارية الأعمال
- 3) برنامج تمويل الوحدات السكنية الجاهزة للقطاع الخاص
- 4) سياسات وبرامج التمويل العقاري للشركات

لجنة الترشيحات والمكافآت

تختص اللجنة بالاقتراح لمجلس الإدارة بسياسات ومعايير واجراءات واضحة للترشح لعضوية المناصب القيادية وعضويات المجلس ولجانه وفقاً للمعايير المعتمدة، كما تختص بإعداد خطة للتعاقب الوظيفي للإدارة العليا بالشركة وإعداد سياسة واستراتيجية الشركة للتوظيف والحفاظ على الموظفين. وفيما يلي بيان بحضور اجتماعات اللجنة خلال العام 2022:

الأعضاء			الاجتماعات
علي بن محمد الشهري	بسام بن محمد بودي	ايهاب بن محمد الدباغ	
عضو مستقل	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة	
✓	✓	✓	17 يناير 2022
✗	✓	✓	20 أبريل 2022
✗	✓	✓	26 يونيو 2022
1	3	3	المجموع

أبرز قرارات اللجنة خلال العام 2022م:

- 1) ناقشت اللجنة ووافقت على استقالة السيد فهد العثيم من لجنة الترشيحات والمكافآت اعتباراً من 16 يناير 2022. علاوة على ذلك ، أوصت اللجنة بمناقشة ضرورة ترشيح عضو رابع متخصص في الموارد البشرية.
- 2) التوصية بتعيين كبار التنفيذيين.
- 3) تقييم أعمال مجلس الادارة ولجانه.

هيئة الرقابة الشرعية

تشكل بقرار من الجمعية العامة العادية هيئة للرقابة الشرعية لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء يتم تسميتهم من قبل مجلس الإدارة. تختص هيئة الرقابة الشرعية بالتأكد من التزام الشركة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وتكون قراراتها ملزمة للشركة، وذلك وفقاً للسياسات والإجراءات المعتمدة والخاصة بهيئة الرقابة الشرعية. عقدت هيئة الرقابة الشرعية ثلاثة اجتماعات خلال العام 2022، وفيما يلي بيان بحضور اجتماعات اللجنة:

الأعضاء			الاجتماعات
د. أمين فاتح	د. محمد علي القري	أ.د. نزيه حماد	
عضو	عضو تنفيذي	رئيس اللجنة	
✓	✓	✓	14 فبراير 2022
✓	✓	✓	4 أبريل 2022
✓	✓	✓	15 يونيو 2022
✓	✓	✓	18 يوليو 2022
✓	✓	✓	17 أكتوبر 2022
5	5	5	المجموع

مكافآت مجلس الإدارة واللجان التابعة

العضو	مجلس الإدارة	اللجنة التنفيذية	لجنة المراجعة	لجنة إدارة المخاطر والائتمان	لجنة الترشيحات والمكافآت	بدل الحضور بالريال السعودي	المكافأة السنوية بالريال السعودي	المكافأة السنوية (اللجان) بالريال السعودي	الإجمالي بالريال السعودي
ثالب بن علي الشمrani (رئيس مجلس الإدارة)	8					24,000	180,000	N/A	204,000
بسام بن محمد بودي (نائب مجلس الإدارة)	8	13			3	72,000	120,000	120,000	312,000
نايف بن صالح العيسى (عضو)	8	13		8		87,000	120,000	120,000	327,000
دخيل الله بن عبدالله الزهراني (عضو)	8	13				63,000	120,000	60,000	243,000
عبدالعزیز بن صالح العمير (عضو)	8	12				60,000	120,000	60,000	240,000
طاهر بن محمد عقيل (عضو)	9		4			39,000	120,000	80,000	239,000
ايهاب بن محمد الدباغ (عضو)	9			8	3	60,000	120,000	120,000	300,000
طارق ليقات على (عضو)	9			6		45,000	120,000	60,000	225,000
علي بن محمد الشهري (عضو)	6				1	21,000	120,000	60,000	201,000
أحمد بن محمد المنيفي (عضو)	8			8		48,000	120,000	60,000	228,000
ياسر بن زياد أبو شعبان (عضو)	9					27,000	120,000	N/A	147,000
ياسر حسين بلخي			4			12,000	N/A	100,000	112,000
سعود عبدالله السيارى			4			12,000	N/A	80,000	92,000
مازن بن أحمد الغنيم		12				36,000	N/A	60,000	96,000
محمد الشراري				8		24,000	N/A	60,000	84,000
مجموع بدل الحضور المكافآت السنوية بالريال السعودي									
						630,000	1,380,000	1,040,000	3,050,000

- لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد كبار التنفيذيين في الشركة عن أي مكافأة.
- لا يوجد أي إنحراف جوهري بين المكافآت الممنوحة وما حدده النظام الأساسي للشركة ودليل سياسات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان.

الوسائل التي أعتمد عليها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجانه وأعضائه:

إلتزم مجلس الإدارة بتقييم فعالية أعضائه، وكذلك اللجان التابعة له، حيث راعت لجنة الترشيحات والمكافآت عند تصميم نماذج التقييم حجم مشاركة الأعضاء وفعاليتهم وتأثر مشاركتهم على أعمال المجلس واللجان التابعة.

إقرارات قانونية ومعلومات إضافية:

- يقر مجلس الإدارة أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
- يقر مجلس الإدارة أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
- يقر مجلس الإدارة أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.
- قدمت لجنة المراجعة توصيتها بخصوص تعيين المحاسبين القانونيين من بين المرشحين للعام المالي 2022م على إجتماع الجمعية العامة بعد عرضها على مجلس الإدارة. وتم تعيين السادة شركة ديلويت للعام المالي 2022م والربع الأول من العام 2023م. لم يوصي مجلس الإدارة خلال العام 2022م باستبدال المحاسب القانوني قبل إنتهاء الفترة المعين من أجلها.
- لم يتضمن تقرير المحاسب القانوني أية تحفظات على القوائم المالية السنوية لعام 2022م
- لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد مساهمي الشركة عن حقوق في الأرباح.
- لم يتلق مجلس الإدارة خلال العام المالي 2022م أي مقترحات وملحوظات من المساهمين حيال الشركة وأدائها، وبالتالي لم يتخذ أية إجراءات بهذا الخصوص لإحاطة أعضائه بها – وبخاصة غير التنفيذيين.
- لم يوجد خلال العام 2022م تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة.

نتائج المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

بناء على التقارير الدورية التي عرضت على لجنة المراجعة من قبل ادارة المراجعة الداخلية و مجموعة الالتزام و تقارير المراجعين الخارجيين و استنادا على التأكيدات و الإفصاحات السنوية التي تم الحصول عليها من الإدارة التنفيذية, فإن لجنة المراجعة ترى أن نظام الرقابة الداخلية المعمول به حاليا يعمل بفعالية مقبولة. علما بأن أي نظام رقابة داخلية بغض النظر عم مدى سلامة تصميمه و فعالية تطبيقه لا يمكن أن يوفر تأكيدا مطلقا.

وصف لسياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم

تنص المادة الثالثة و الخمسون من النظام الأساسي للشركة على ما يلي:

دون إخلال بأحكام المادة (السادسة والعشرون) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

- 1) يجنب (10%) من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور (30%) من رأس المال المدفوع.
- 2) للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة مئوية من صافي الأرباح السنوية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة تقررها الجمعية العامة.
- 3) للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.
- 4) للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تدفع مكافأة لمجلس الإدارة لا تتجاوز الحد المنصوص عليه في المادة (20) من هذا النظام.

يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة في الأرباح أو يحول إلى حساب الأرباح المبقة.

توزيع الأرباح:

لا توجد أرباح متاحة لتوزيعها على المساهمين للعام 2022.

نظرة على المستقبل

يبقى سوق الإسكان في المملكة العربية في نمو مستمر، وكما أن الطلب على الوحدات السكنية بين سكان المملكة العربية السعودية مرتفع بسبب التركيبة الديمغرافية الشابة للبلاد. حيث يقدر نمو سوق التمويل العقاري بنسبة 150% على أساس سنوي. من المتوقع أنه سيتم تسليم 1.2 مليون وحدة إلى السوق من الآن وحتى عام 2030. وكما نتوقع تحول في ديناميكيات السوق نتيجة لهذا النمو وأن ينخفض توفر الوحدات الجاهزة لأعداد المستفيدين والذي يتوقع أن يتجاوز قدرة المطورين على تقديم الخدمات. وعليه، يعتبر منتج تمويل البناء ومنتج البيع الخارطة أحد أهم الركائز لتوفير الوحدات المطلوبة خلال الأعوام القادمة. ويبقى تحدي تكلفة الإقراض قائماً للعامين القادمين على الأقل، ومن المتوقع انخفاضه بعد ذلك.

يعتبر زيادة الطلب على توفير المساكن وتطور السوق من حيث عرض المنتجات عاملاً جيداً **لبداية**. لدينا علاقات قوية مع المؤسسات المسؤولة عن تقديم برنامج الإسكان. فقد أثبتت الشركة قدرتنا على الاستجابة لتغيرات السوق والمنتجات الجديدة مع القدرة على طرحها في السوق بشكل سريع. وكما نعتبر أيضاً عناصر تمكينية حيث نقترح حلولاً جريئة ومبتكرة تساعد شركائنا على تحقيق أهدافهم ضمن الأهداف الشاملة اللازمة لتحقيق رؤية 2030.

ستواصل **بداية** تركيزها على التكنولوجيا والتعليم. وستستمر في متابعة التطورات في السوق لتحديد الفرص للحصول على حصتها في السوق وللإستفادة من كفاءة الموارد والربحية.

المخاطر التي قد تواجهها الشركة وسياسة إدارتها ومراقبتها

تعرض **بداية** لبعض المخاطر الرئيسية التالية بصفتها شركة تمويل عقاري.

المخاطر الائتمانية: نظراً لطبيعة عمل شركة **بداية**، فهي معرضة لمخاطر تخلف العملاء عن السداد حيث أنه من الضروري سداد الأقساط المستحقة لأي تمويل عقاري في الوقت المحدد نظراً لاعتماد الشركة الكلي على التمويل. وقد اكتسبت شركة **بداية** الخبرة اللازمة في التعامل مع تلك الظروف من بعد انتشار فيروس كورونا إلى تحسين جودة المحفظة للمتأخرات لأكثر من 90 يوم من 4.23% بنهاية الربع الرابع من العام 2020م إلى 1.95% بنهاية الربع الرابع من العام 2022م، حيث تبنت إدارة التحصيل حزمة من الإجراءات الوقائية لتجفيف مخاطر المحفظة على سبيل المثال لا الحصر: إرسال رسائل نصية تذكيرية للعملاء قبل استحقاق الأقساط للحيلولة من دخولهم لمحفظة التعثرات إضافة إلى الحسابات المتأخرة بقرصن واحد فقد، حيث تم اتخاذ إجراءات أكثر تركيزاً للحيلولة من زيادة المتأخرات و تدوير الحسابات المتأخرة بين موظفي التحصيل للإستفادة القصوى من أعلى جودة ممكنة من فريق العمل والإجراءات القانونية المتاحة مؤخراً لشركات التمويل العقاري. كما تم البدء في إجراءات الإخلاء للعملاء المتأخرين لأكثر من 180 يوماً مما كان له الصدى والتأثير الإيجابي لتحصيل حقوق الشركة لدى الغير، حيث تم الاستحواذ على أولى المنازل وذلك كأول إجراء تم أخذه من قبل شركات التمويل العقاري بالسوق في المملكة بعد التنسيق مع "سجل" و "صندوق التنمية العقارية" للعملاء المدعومين. وعلى صعيد محفظة الشركة السعودية للإعادة التمويل SRC، تم خفض نسبة المتأخرات إلى أرقام قياسية مما ينعكس إيجاباً بثقة المستثمرين في السوق العقاري بالتعامل مع شركة **بداية لتمويل المنازل** لإدارة محافظهم الاستثمارية.

وعلى جانب تطوير استراتيجية المخاطر للتمويل العقاري للأفراد، تم التنسيق مع قطاع الأعمال التجاري بتطوير و تحديث السياسات الائتمانية لتمويل الأفراد بخلق منظومة سياسية تعتمد في الأساس على تصنيف المحافظ وخلق شرائح عملاء جديدة مستهدفة لتطوير المحافظ المملوكة للشركة لزيادة الأرباح المستهدفة، كشرية رجال الأعمال و المهنيين وأصحاب الأعمال الحرة، مع التكيف اللازم لإيجاد المنتجات و العقود التمويلية التي تتناسب معهم ووضع آليات التسعير المناسبة التي تضمن الربحية المستهدفة من تلك الشرائح.

أما بالنسبة للمحفظة المملوكة لشركة **بداية**، و بناءً على تصنيف جهات العمل الخاصة بالأفراد، فإن الجهات الحكومية وشبه الحكومية والشركات الكبرى أو المدرجة في سوق الأسهم تشكل مجتمعة 63% من المحفظة التمويلية للشركة، وذلك بانخفاض من 70% في العام 2021م، ولا يوجد مخاطر التمركز لعدم انتماءهم إلى جهة عمل معينة. ومن المتوقع زيادة نسبة تمويل أصحاب المهن الحرة بنسب لا تتجاوز الـ 25% من إجمالي المحفظة كحدود ائتمانية ورقابية ضمن سياسات

المنتج، وذلك للحفاظ على النمو المناسب والملائم، في حين أنها لم تتعدى نسبة 2.3% من إجمالي المحفظة بنهاية عام 2022م. ويلاحظ زيادة جودة المحفظة المملوكة بانخفاض المتأخرات لـ 90 يوماً فأكثر من 6.5% إلى 2.2% من إجمالي المحفظة.

ومن جانب التمويل العقاري التجاري للشركات وإستناداً لرؤية مجلس الإدارة في هذا الخصوص ومع توجهات رؤية 2030 للمملكة العربية السعودية، قررت شركة بداية إطلاق خدماتها لسوق التمويل العقاري للشركات والذي يتوقع منه زيادة في حجم الأنشطة العقارية التجارية بما يقارب 10% ما بين الفترة من 2022 إلى 2027. حيث أن معدل النمو الإقتصادي للمملكة والمتوقع حقق 7.9% في العام 2022 مقارنة بالعام السابق 2021 بعد تحقيق أعلى مستوى له والمقدر بـ 7% في الربع الأول من العام 2021 بعد جائحة كورونا. ويعتبر ذلك من أعلى معدلات النمو الإقتصادي للمملكة منذ الربع الأول من العام 2012 مدعوماً بارتفاع أسعار البترول. وللقطاع السياحي الأثر الملحوظ، حيث لوحظ ارتفاع معدلات الإشغال الفنادق والشقق الفندقية، خاصة بعد دعم إجراءات التأشيرات الإلكترونية والتي تتماشى مع رؤية المملكة 2030 للعمل على تنشيط القطاع السياحي بما يدعم التنافسية في منطقة الخليج العربي والشرق الأوسط. مما يدعو لإستمرارية توقع النمو المنشود في قطاع العقارات التجارية بكافة الأنواع على المدى الطويل.

وعليه تم تطوير السياسات الإئتمانية الخاصة بالتمويل العقاري التجاري للشركات بما يتناسب مع الرؤية و النمو في كل من قطاع التمويل العقاري للشركات بصفة خاصة، وتوجه المملكة ورؤية 2030 بصفة عامة، وتطوير المنتجات التي تناسب احتياجات السوق، ويضع ذلك شركة بداية في الجانب التنافسي في ذلك القطاع الناشئ. فقد تم الموافقة على السياسات من قبل لجنة مخاطر الإئتمان التابعة لمجلس الإدارة وكذا من قبل مجلس الإدارة في الربع الأخير من 2022 والمتوقع بحلول نهاية العام 2023 أن يشكل تمويل الشركات حصة كبيرة في محفظة الشركة.

مخاطر السوق والأعمال الاستراتيجية: يعتبر التمويل العقاري في تزايد في المملكة العربية السعودية وذلك نتيجة لدعم الحكومة لامتلاك المنازل للسعوديين. وفيما يلي أهم توقعات مخاطر السوق:

- الوضع الاقتصادي الكلي للمملكة العربية السعودية يشهد نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 8.5% مع توقع أن يبلغ الناتج المحلي الإجمالي 3.1% في العام 2023 حيث لا يزال قوياً مقارنة مع الإقتصادات العالمية. ومع ذلك، لا تزال التوقعات الاقتصادية العالمية قائمة حيث يوجد اقتصادات رئيسية على مسار الركود على الرغم من بعض الإنتعاش. وبالنسبة للسوق في الولايات المتحدة، لا يزال يشهد قطاع الإسكان والتصنيع ضغطاً كبيراً مدعوماً بزيادة أسعار الفائدة المنتهجة من البنك الفيدرالي الأمريكي بدءاً من العام 2022 والذي يتوقع استمرار الزيادة في العام 2023 دون وجود أي نية متوقعة لإنزال سعر الفائدة كما تم تصريحه مؤخراً من قبل الفيدرالي الأمريكي. كما أنه من المرجح أن تتخلى لجنة السوق الفدرالية المفتوحة (FOMC) عن وتيرة رفع أسعار الفائدة من 25 إلى 50 نقطة أساس مع إمكانية وضع سقف بنسبة 5% على سعر الفائدة الفيدرالي وقد تخفض أسعار الفائدة في النصف الثاني من العام 2023، في حين يواصل بنك الاحتياطي الفيدرالي تحجيم رقم التضخم بنسبة 2% حيث من المتوقع أن ينخفض التضخم بدءاً من العام المقبل 2023، ولكن قد يكون هدف 2% صعب التحقيق إذا ظل كل شيء على حاله كما هو في 2022.
- أما بالنسبة لأسعار النفط فقد شهد متوسط 103 دولارات للبرميل في عام 2022 - مع إعلان خفض الإنتاج الأخير من أوبك +، تظل توقعات الأسعار قوية، لكن الركود في الاقتصادات الرئيسية والتباطؤ في الاقتصاد يمكن أن يؤثر سلبيًا على الطلب وأسعار النفط. وتفادياً لأية توقعات سلبية بالنسبة لميزانية 2023 - ربما تكون المملكة العربية السعودية قد استخدمت 70 دولاراً - 75 دولاراً للبرميل (وفقاً لجدوى للأبحاث) - في حين تحدد شركة بداية من حيث المخاطرة المحسوبة (Risk Appetite Statement - RAS) أن سعر النفط الذي يقل عن 40 دولاراً على أنه عالي المخاطر، 41 - 54 دولاراً كمخاطر متوسطة وأعلى من 55 دولاراً كمخاطر منخفضة - واعتباراً من 26 يناير 2023، كان سعر النفط حوالي 86 دولاراً (برنت) وهو ما يمثل مخاطر منخفضة على شركة بداية حيث أن إنتاج المملكة العربية السعودية يتماشى مع حدود أوبك +
- الاتجاهات المعيارية لسعر الفائدة الثابت والمتغير (الدولار الأمريكي مقابل الريال السعودي) تعتقد الأسواق أن منحنى العائد (UST 2yr و yr10) وصل بالفعل لمرحلة الركود مع توقعات بالسوق أن يرفع البنك الفيدرالي الأمريكي سعر الفائدة بمقدار 25-50 نقطة أساس، بمعدل نهائي من 5% - 5.25%

- يعتبر معدلات أسعار الفائدة للريال السعودي SAIBOR مقابل الأسعار الثابتة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري LTFR - SRC، مقابل تكلفة التمويل للشركة **بداية** COF والمنحنى الآجل لأسعار الفائدة تحدّ كبير. حيث حققت شركة **بداية** متوسط تكلفة أموال مرجحة أقل من متوسط سعر SAIBOR لعام 2022 - ولكن من المتوقع أن تتماشى متوسط تكلفة التمويل الخاص بشركة **بداية** مع أسعار SAIBOR الحالية في المستقبل القريب، في حين أن معدلات سعر الفائدة الثابتة المحددة من قبل الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري متأخرة عن التغيير في أسعار SAIBOR / معدلات الاقتراض. يسبب ذلك ضغط كبير على صافي هوامش الربح لدى قطاع تمويل الشركات.
- مخاوف الركود: بلغت الفجوة بين عوائد السندات لأجل سنتين و 10 سنوات إلى أضيق مستوياتها منذ أوائل عام 2020، في إشارة إلى أن الركود الاقتصادي قد يكون أقرب من التوقعات السابقة خلال العام 2022م.
- مؤشر أسعار العقارات - الهيئة العامة للإحصاء (الربع الثالث 2022 مقابل الربع الثاني 2022) على أساس سنوي - توضح أنه ارتفع مؤشر أسعار القطاع السكني بشكل ملحوظ من 1.87 في الربع الثاني إلى 2.52 في الربع الثالث من عام 2022 (على أساس سنوي). في حين تقلص المؤشر العقاري التجاري من -1.50 إلى -0.41 على التوالي - وتم الملاحظة من البيانات الربع السنوية أن الفلل تخس من قيمتها السوقية في حين أن الشقق تشكل تعويض تلك الخسارة بزيادة مطردة في أسعار السوق الخاصة بها، وهو ما يتماشى مع اتجاهات السوق بشكل عام كمحصلة نهائية.

مخاطر السيولة: تتحكم استراتيجية تمويل **بداية** في الأساس على تمويل عملها التجاري. كما أن أصول **بداية** طويلة الأجل تزيد من مخاطر عدم توافق الأجل بين الأصول والخصوم. كما تسير خطة بيع أصول المحفظة الاستثمارية على نحو فعال، على الرغم من أن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري هي المشتري الوحيد (مما يزيد من مخاطر التركز). وعليه، تعمل الشركة على لبناء علاقات استراتيجية مع مستثمرين آخرين كجزء من خطة بيع المحافظ Portfolio Exit Strategy - وفيما يلي أهم نقاط مخاطر السيولة لدى شركة **بداية**:

- استمرار عدم تطابق الاستحقاق كما هو متوقع - ستعمل التسهيلات طويلة الأجل على التخفيف من مخاطر عدم التطابق.
- سيؤدي الإصدار الإضافي للصكوك و/ أو بيع المحفظة الممولة بأرباح ثابتة LTFR إلى تقليل مخاطر أسعار الفائدة حيث زادت تكلفة التحوط المستقبلية من مخاطر أسعار الفائدة بشكل كبير بسبب توقعات رفع أسعار الفائدة المستمر.
- تمكنت **بداية** من تمديد استحقاق تسهيلات طويلة المدى (15 عامًا)، إضافة إلى تسهيلات متوسطة المدى، وفي الأشهر المقبلة من العام 2023، ستتمكن الشركة من قليل عدم التطابق بشكل كبير.

مخاطر العمليات: وفي هذا الإطار تم تحقيق المؤشرات التالية بعد الانتهاء من تهيئة البيئة المناسبة لإدارة أعمال مخاطر التشغيل:

بلغت حوادث مخاطر التشغيل عدد 109 حادثة (إجمالي خسائر مالية 54 الف ريال سعودي فقط مقارنة ب 1.6 مليون ريال في عام 2021) تم تجميعها مركزياً والعمل على حلها (زيادة عدد حوادث مخاطر التشغيل مقارنة بالعام 2021 نتيجة لبدء العمل على نشر وعي مخاطر التشغيل خلال موظفي شركة **بداية**، حيث تم تحديد منسق مخاطر التشغيل بكل إدارة والعمل على إنشاء دورات توعوية داخلية لمخاطر التشغيل وتطوير الإطار العام لمخاطر التشغيل و السياسات الخاصة بها والبرامج المعمول بها، وتمت الموافقة عليها.

مخاطر السمعة: تعتبر شراكة **بداية** الاستراتيجية والتزامها مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقاري والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في نمو. حيث يستلزم تزايد تدفق الأعمال منهم متطلبات للحفاظ على معايير خدمة عالية مع الأخذ بعين الاعتبار مكانة تلك الجهات. وهذا يزيد من مخاطر السمعة حيث ارتفعت القروض الموافق عليها لصالح صندوق التنمية العقارية بنحو 22% في عام 2022 مقارنة بعام 2021، في حين تم الحفاظ على العلاقة مع وزارة الإسكان بنفس المعدل بزيادة تعادل 1% في نفس سنوات المقارنة.

مخاطر الأمن السيبراني: تركزت الأنشطة الرئيسية في عام 2022 على تطوير وتحسين منظومة الأمن السيبراني وذلك بتنفيذ وتطبيق مجموعة أنظمة أمنية تمكن فريق الأمن السيبراني من الإستجابة للحوادث الأمنية بشكل فعال و مراقبة حالات التهديد الأمنية التي قد تواجه الشركة - لا قدر الله. كما تركزت الأنشطة أيضاً على مراجعة مستوى إلتزام شركة **بداية لتمويل المنازل** بمتطلبات البنك المركزي السعودي الخاصة بالأمن السيبراني وتطوير خارطة طريق توضح أهم الإنجازات التي سيتم العمل عليها لعام 2023 لترتقي بمستوى الإلتزام لدرجة مقبولة لدى البنك المركزي السعودي.

المخاطر المتعلقة بالجانب القانوني: فيما يخص الحالات المتعثرة، تستلزم الإجراءات التصحيحية إتخاذ إجراءات قانونية والتعرض للمخاطر الأساسية القانونية وذلك لنزع ملكية أي عقار واستعادته مما يعرض الشركة للمخاطر القانونية. كما تم الحصول على عدد من الأحكام لصالح الشركة بإخلاء العقار والاستحواذ عليها. وقام البعض منهم بسداد كامل المديونيات وتم دفع كامل المتأخرات لعدد آخر. وتتابع الإدارة القانونية عن قرب جميع القضايا المرفوعة ضد الشركة.

مخاطر الموارد البشرية: حيث تتطلب استراتيجية العمل (من التقديم على التمويل حتى خدمات ما بعد التمويل) وجود كوادر بشرية إضافية. إلا أن أداة "الائتمان الآلي" ستساعد في تلبية متطلبات سير العمل في المستقبل دون الحاجة إلى زيادة الكوادر البشرية حيث بدأت مجموعة العمليات مشروع إعادة تدفق الأعمال والإجراءات الذي اكتمل في فبراير 2022. وقد أدى هذا المشروع إلى تحسين وقت تدفق العمل الإجمالي بشكل كبير، كما أدخل أيضاً آلية إضافية في عملية الموافقة على الائتمان. ومن ناحية أخرى - تم إعادة تنظيم إدارة المخاطر بتعيين الكوادر اللازمة لإدارة مخاطر الأعمال لشركة **بداية** حيث تم تعيين كل من، المدير التنفيذي للمخاطر، مدير مخاطر ائتمان الشركات، مدير مخاطر التشغيل، ومدير مخاطر الأمن السيبراني خلال العام السابق 2022، وجاري تعيين كل من مدير الرقابة على تنفيذ ائتمان الشركات و مسؤول دراسات المحافظ و المخاطر.

القطاع التجاري

واصل القطاع التجاري مبادراته لتحسين تجربة العملاء وتعزيز مستويات الخدمة وتقديم حلول تمويل عقاري فريدة من نوعها تلبي احتياجات العملاء المختلفة الحالية والمستقبلية. ولذا كان نجاح أعمال القطاع التجاري خلال عام 2022 - وسيستمر - مبنياً على معرفة احتياجات السوق وتقديم المقترحات اللازمة لإضافة منتجات وخدمات متطورة تواكب السوق العقاري وتجعل تجربة العملاء تتخطى آفاق جديدة من التميز. يتبنى القطاع التجاري المسؤولية الكاملة على توجهات وسياسات ومنتجات الشركة ليكون عين الشركة على تغيرات وتحديات السوق والتي تساعد وتساهم في إنتاج أعمال ومبادرات تجعل **بداية** شركة التمويل العقاري الأسرع نموًا والأكثر تركيزًا على العملاء والشركاء. هذه المبادرات أدت إلى نجاح **بداية** في تقديم منتجات وخدمات حديثة ومتطورة لتحقيق تغييرات ساهمت في الارتقاء بتجربة العملاء إلى مستويات جديدة من التميز مما أدى إلى زيادة في قاعدة العملاء.

يتكون القطاع التجاري من المبيعات والتسويق وتطوير الأعمال. ونظرًا لأن العميل محور اهتمامنا، فقد قمنا في القطاع التجاري ببناء أهدافنا على أساس احتياجات المستهلكين المختلفة والربط بين إدارتنا لتحقيق هذه الأهداف من خلال اعتمادنا على قنوات مختلفة تجعل فرصة التواصل معنا أكثر سهولة بتفعيل دور فروعنا بالنسبة للعملاء ومدراء العلاقة بالنسبة للمطورين و الشركاء وقنواتنا الإلكترونية المختلفة وخصوصا موقع الشركة (www.bidaya.com.sa).

قطاع تمويل الشركات

صدرت موافقة مجلس الإدارة في نهاية عام 2022 بإطلاق ثلاث منتجات تتمثل في:

- (1) تمويل شراء الأراضي بغرض تطويرها.
- (2) تمويل مرحلة التطوير أو البناء.
- (3) شراء العقار وإعادة تأجيره على أن يكون استخدام التمويل مرتبط في عملية تطوير عقاري.

تمت الموافقة على المنتجات أعلاه بعد تطوير الأعمال التالية:

- (1) انشاء سياسة ائتمانية متوافقة مع حجم المخاطر حسب توجه مجلس الإدارة.
- (2) انشاء منتجات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية تستهدف مشاريع التطوير العقاري سواء سكني أو تجاري.
- (3) انشاء عقود مرابحة واجارة ومرابحة بالسلع تتواءم مع المنتجات.
- (4) انشاء السياسات والإجراءات الداخلية.
- (5) انشاء نموذج كمي و نوعي لتصنيف مخاطر العملاء.
- (6) انشاء الهيكل التنظيمي للإدارة والبدء في إجراءات توظيف فريق العمل.

وبناء على ذلك تم البدء في عرض المنتجات واستلام طلبات التمويل.

العمليات المركزية

قامت إدارة تطوير الأعمال بدراسة احتياجات السوق و العملاء المختلفة و التوسع في تنويع العلاقات و توقيع عددا من الإتفاقيات التي تساهم في زيادة حصتنا السوقية من خلال إضافة منتجات تمويل بأفكار حديثة على سبيل المثال منتج للوحدات الجاهزة والتي لم تصدر صكوكها بعد (تحت إجراء الإصدار والفرز) و منتج الوحدات تحت الإنشاء للقطاع الخاص خارج مشاريع وزارة الإسكان، بالإضافة إلى تطوير برامج داخلية تساهم في دعم الوسطاء العقاريين لتعزيز العلاقة كمنتج الإحالات و العمولات للمسوقين العقاريين ، يبين الجدول إجمالي الإتفاقيات التي تم التوقيع معها خلال العام 2022

Partner Type	Total
وحدات تحت الإنشاء - مشاريع الوزارة	19
وحدات تحت الإنشاء- قطاع خاص خارج الوزارة	2
مطورين الوحدات الجاهزة	9
الشركات (عروض تمويل الموظفين)	32
الوسطاء العقاريين (شركات تسويق)	12
المنصات الرقمية	4

كما تم إنجاز التالي خلال العام 2022 من قبل إدارة العمليات:

- (1) أتمتة عمليات إرسال واستقبال تقارير التقييم العقاري.
- (2) إعادة هيكلة وإجراءات عمليات الائتمان والاعتماد وتوثيق الأصول لتحسين الجودة وزيادة الطاقة الاستيعابية.
- (3) أتمتة عمليات الفوترة الشهرية مع صندوق التنمية العقاري و الشركة السعودية لاعادة التمويل.
- (4) أتمتة عمليات توثيق دخل العملاء من خلال المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
- (5) أتمتة عمليات توثيق عقود الإجارة مع شركة سجل.

إدارة دفعات الوحدات على الخارطة

استمرت شركة **بداية** بتعزيز علاقاتها مع المطورين ومتابعة مراحل الإنجاز في منتج البيع على الخارطة وقد حرصنا على تقديم الدعم الذي يحتاجه المطور والتأكد من استلامه الدفعات في موعدها الذي انعكس على تعزيز العلاقة مع المطور واستلام العملاء لوحدهم، لذا فقد كان إجمالي الوحدات الجديدة التي تم تسليمها في المشاريع على الخارطة 283 وحدة ليصبح إجمالي ماتم تسليمه 407 وحدة سكنية من أصل 1377 وحدة تم تمويلها ريال سعودي، في عدد 11 مشروعا تقع في 7 مدن مختلفة والتي تمثل 30% من إجمالي عدد الوحدات على الخارطة.

إدارة التسويق

تم تطبيق استراتيجية التسويق الرقمي على العناصر التالية كجزء من استراتيجية **بداية** للتسويق وذلك لضمان نمو حجم الأعمال، مما انعكس إيجابيا على العلامة لتجارية:

1. البحوث.
2. حملات التسويق للمنتجات.
3. الحملات التثقيفية.
4. ملتقيات الأعمال التجارية بين التجار والمستهلكين.
5. خطط الشراكة.
6. قنوات التسويق الرقمي.

أنشطة إدارة المبيعات

- تقليل الاعتماد الكلي على الخدمات الإلكترونية في إدارة المبيعات وإعادة التوجه في التوسع وذلك بإعادة هيكلة نموذج عمل الفروع.
- إعادة إنشاء قسم مبيعات في الفروع وذلك لتغطية احتياج السوق العقاري من تواجد موظفين مبيعات في المناطق والمشاريع.
- توظيف كادر متخصص في المبيعات ذوي خبرة في مجال التمويل العقاري.
- إعادة تصميم مؤشرات الاداء لقسم المبيعات و متابعتها بشكل شهري وربع سنوي.
- تحديث الاتفاقيات و الشراكة مع القطاع الخاص (المكاتب العقارية والمطورين العقاريين)
- تقديم مزيد من العروض والمزايا للمنتجات وعرضها لدى الشركاء.

الجوائز والتكريم

حافظت **بداية** على مكانتها محلياً وإقليمياً في عام 2022، حيث صنفتنا مجلة "قلوبال بزنس ريفيو"، والتي تقع في الامارات المتحدة، "أفضل شركة إسلامية رقمية في المملكة العربية السعودية 2022". أيضاً في عام 2022، حصلت على جائزة "شركة التمويل العقاري الأسرع نمواً في مجال التحول الرقمي - المملكة العربية السعودية" وذلك من جوائز انتيناشونال فايننس - مقرها المملكة المتحدة. في الختام، حصلت **بداية** على 26 جائزة خلال السنوات الست الماضية، مما يدل على قوة **بداية** في التطوير الرقمي، فضلاً عن ملاءتها المالية المستدامة.

تقنية المعلومات

شهدت **بداية** برنامج تحول رقمي قوي في عام 2022، مكوناً من عناصر تمكينية تقنية مختلفة لدعم نمو الأعمال والكفاءة التشغيلية. تتضمن الرحلة نحو التحول الرقمي تحسين تجربة العملاء والموظفين من خلال تعزيز بنية الشركة وتوسيع البصمة الرقمية لتلبية احتياجات الأعمال المتطورة. يعد الائتمان الآلي والربط الشبكي بسداد وسمه وعلم والتأمينات الاجتماعية وسير عمل التقييم العقاري وإصلاح الثغرات الأمنية في التطبيقات وكذلك تطوير منتجات التمويل العقاري وتحسين إدارة علاقات العملاء. وبفضل ذلك، حظيت **بداية** على مركز متقدم في مجال التمويل العقاري الرقمي في الشرق الأوسط.

وانطلاقاً من التحسين المستمر خلال العام فقد تم تنفيذ مشاريع رئيسية وهي:

1. إعادة هندسة عمليات الأعمال لتحسين عمليات التحقق من العملاء مباشرة وتحسين وقت التسليم.
2. إضافة نظام الوسيط لتسهيل الربط مع الانظمة الداخلية والخارجية بطريقة سهلة وآمنة .
3. تحسين نظام علاقات العملاء لتحقيق مستوى أعلى من رضا العملاء وزيادة فعالية التسويق والمبيعات.
4. تجديد موقع الشركة باستخدام أحدث الأدوات والتقنيات وإضافة ميزات جديدة لتحسين واجهة المستخدم (UI) وتجربة المستخدم (UX).
5. تم إجراء مراجعة وتحديث مركز البيانات و DR-Site للاستفادة منها كمورد استراتيجي لتوجيه احتياجات واستمرارية الأعمال.
6. تم اطلاق منصة نظام إدارة المحتوى الإلكتروني والتي ستتيح مستخدمين بدايه بتنظيم ارشفة الوثائق و اتمتة سير العمل.
7. تم اطلاق منصة (RPA) لأتمتة العمليات التشغيلية لتعزيز الكفاءة وتحسين الخدمة وتوفير التكلفة. فهو يساعد في أتمتة المهام المنظمة التي تتضمن عدداً قليلاً من خطوات العملية التي تتكرر عدة مرات يومياً أو شهرياً ، مما يؤدي إلى تسريع سير العمل وتحسينه بما يتماشى مع قيم **بداية**.
8. تم الربط مع عدة قنوات لتعزيز مبيعات الشركة ، مثل (سكني، علم، النفاذ الوطني) و خلال هذه السنة سيتم التعاون مع الكثير من القنوات الالكترونية لتسهيل رحلة العميل و توفير خدمات و منتجات **بداية** المعروفة.

الموارد البشرية

استمرت إدارة الموارد البشرية في تحقيق أهدافها من تعزيز القدرات التنظيمية ، وتمكين الشركة من استقطاب وتأهيل الكفاءات اللازمة والقادرة على مواكبة التحديات الحالية والمستقبلية **لبداية**، وتركيزها على العنصر البشري والذي يعتبر من أهم موارد **بداية**.

وقد قامت إدارة الموارد البشرية بالعديد من الإجراءات الرئيسية مثل: استقطاب الكفاءات المميزة، التدريب والتأهيل المهني، تنمية الولاء والانتماء للشركة، تقديم خدمات ذات مستوى عالٍ تؤمن الرعاية المتكاملة للموظفين، وموضح لكم أدناه ملخص لأبرز الإنجازات والإجراءات التي تمت خلال العام 2022:

- المعلومات الإحصائية للموظفين
 - بلغ إجمالي عدد الموظفين 172 موظف ، من بينهم 31% إناث.
 - نسبة السعودة الإجمالية 86%.
 - معدل الإحتفاظ بالموظفين 92%.
- التدريب والتطوير

قامت إدارة الموارد البشرية بالعديد من البرامج التدريبية بإجمالي عدد ساعات التدريب : 1945 ، استفاد من خلالها 123 موظف ، وقد تنوعت البرامج التدريبية المقدمة بين الإلزامية والتوعوية والتطويرية وهي على النحو التالي :

◀ برامج التدريب الإلزامية

 - شهادة المستشار الإئتماني ل 18 موظف.
 - عقد جلسات تدريبية إرشادية في مجال أمن المعلومات ل 30 موظف.

◀ برامج التدريب العامة

 - إطلاق أكاديمية **بداية** للتعليم والتي تتضمن أكثر من 300 دورة تدريبية بالتعاون مع منصة ليرون.
 - عقد ورشة عمل "بناء مجلس إدارة أفضل" بالتعاون مع معهد أعضاء مجلس الإدارة بدول مجلس التعاون الخليجي.
 - برنامج (HiPo) High Potential Leadership Development Program ، لعدد 18 موظف والذي يهدف الى تطوير وتأهيل الموظفين في حال توليهم مناصب إشرافية مستقبلاً.

◀ برامج التدريب الموجهة:

 - تصميم خطة تطوير فردية لإصحاب الكفاءات العالية في مجموعات مختلفة كجزء من الاستثمار فيهم لتعزيز كفاءتهم المهنية ، وتشمل تخصصاتهم: (تقنية المعلومات ، التسويق ، الموارد البشرية، قسم المبيعات ، إدارة المخاطر) عدد المستفيدين : 6 موظفين.
 - عقد دورة تدريب لسكرتارية لجان مجلس الإدارة، عدد المستفيدين 5 موظفين.
- إستقطاب الكفاءات في المناصب الجوهرية

لضمان إستمرارية العمل في المناصب الجوهرية في الشركة ، فقد أتمت إدارة الموارد البشرية استقطاب الكوادر الوظيفية المؤهلة لمجموعة من الوظائف وذلك وفق خطة التوظيف للعام 2022 م ، وقد تضمنت هذه الوظائف مجموعة من المناصب القيادية والجوهرية في الشركة بعد أخذ عدم ممانعة البنك المركزي السعودي ، وتشمل أبرز هذه المناصب : (المدير التنفيذي للمالية ، المدير التنفيذي لتمويل الشركات ، المدير التنفيذي للمخاطر ، رئيس إدارة التسويق ، رئيس إدارة مخاطر العمليات ، رئيس إدارة مخاطر الشركات ، مدير أول- أمن المعلومات ، رئيس إدارة الحوكمة وشؤون المجلس).

• المسؤولية الإجتماعية

- من منطلق المسؤولية الاجتماعية لشركة **بداية** قامت إدارة الموارد البشرية بالمبادرات الآتية:
- أبرمت اتفاقية مع صندوق تنمية الموارد البشرية (هدف - برنامج تمهير)، لتدريب الباحثين عن العمل وتوظيف الملائمين منهم، وكان عدد المستفيدين من التدريب خلال العام هو 8 متدربين.
- عقدت الموارد البشرية عددًا من الشراكات مع جهات تعليمية (الجامعات، معهد الإدارة العامة) وتقديم التدريب التعاوني لتأهيل الخريجين. وكان عدد المستفيدين من التدريب خلال العام هو 31 متدرب.
- التعاون مع جمعية نهضة (منظمة غير ربحية) من خلال تقديم جولات إرشادية للطلاب والطالبات حول الشركة لمنح الطلبة الفرصة لتجربة ماهية بيئة العمل وماهية المهام اليومية التي يقوم بها الموظف.

• الإنجازات

- الحصول على شهادة **Best Place to Work** والصادرة من منظمة **Great Place to Work** والمعنية باستطلاع آراء موظفي الشركة لقياس مستوى رضاهم الوظيفي، الإنتماء، بيئة العمل، بالإضافة إلى ممارسات المهنية لإدارة الموارد البشرية.
- وقد نالت **بداية** معدل **80%** والذي يعد نتيجة متميزة مقارنة بمثيلاتها من الشركات المشاركة في سوق العمل السعودي.
- إطلاق منصة جديدة لخدمات الموارد البشرية (بدون الاستعانة بشركة خارجية) ، وقد تم تطوير المنصة من خلال استغلال الموارد الداخلية للشركة من فريق تقنية المعلومات بالإضافة إلى الخبرات العملية لفريق الموارد البشرية ، وتتضمن المنصة خدمات تقديم الطلبات ومتابعتها ومنح الصلاحيات الإدارية وربطها تقنياً مع نظام الرواتب ، وقد ساهمت المنصة الجديدة في تقليل المعالجات اليدوية وإمكانية تتبع حالات الطلبات وارشفتها ، كما ساعدت المنصة الجديدة على تسهيل مستوى الخدمة مع موظفي **بداية** لمعالجة أبرز الخدمات ومنها على سبيل المثال لا الحصر : (الإجازات بجميع أنواعها ، خطابات تعريف الراتب ، مسير الرواتب ، تقديم القروض ، والبدلات الإضافية).
- تحديث واعتماد دليل السياسات (الموارد البشرية ، الشؤون الإدارية) بما يتوافق مع احتياجات العمل والأنظمة ذات العلاقة.

المراجعة الداخلية

تعد إدارة المراجعة الداخلية جزءًا أساسيًا في هيكل الرقابة الداخلية والحوكمة لشركة **بداية**. حيث يعتبر عمل المراجعة الداخلية عملاً مستقلاً وموضوعيًا الذي بدوره يقدم خدمات استشارية ويتحقق من سير العمل وذلك بهدف إضافة المزايا وتطوير عمليات **بداية**. تم تكليف الإدارة بمهام مراجعة أعمال الشركة وسياساتها وإجراءاتها وتقييم مدى الالتزام بالسياسات والضوابط التي وضعها مجلس الإدارة ولجانته المنبثقة.

تركز إدارة المراجعة الداخلية في الشركة على الخطط والسياسات المعتمدة لتقييم وتحسين فعالية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر بهدف ضمان توافقها مع أفضل الممارسات والمعايير وذلك من خلال تقديم المشورة والتوصيات المهنية والموضوعية لتعزيز الرقابة الداخلية وحماية أصول الشركة.

تقدم إدارة المراجعة الداخلية تقارير ربع سنوية وسنوية إلى لجنة المراجعة الداخلية تتضمن الملاحظات المطروحة ونقاط الضعف المحددة المتعلقة بتطبيق الضوابط الداخلية بالإضافة إلى الإبلاغ عن المخاطر المحتملة التي تؤثر على العمليات وتسليط الضوء على مستوى المخاطر. وكما تحتوي تلك التقارير على التوصيات والآليات الممكنة للتعامل مع هذه الملاحظات.

اعتمدت لجنة المراجعة الداخلية خطة عمل خطة المراجعة الداخلية المعتمدة على أساس المخاطر كما اعتمدت الخطة الاستراتيجية الشاملة للأعوام الثلاث القادمة.

الالتزام

تعتبر إدارة الالتزام اختصاص مستقل في **بداية لتمويل المنازل**، حيث تقوم بتحديد مخاطر الالتزام وتقييمها ومراقبتها وتقديم التقارير والمشورة حيالها. كما أن الإدارة مسؤولة بشكل مباشر أمام لجنة المراجعة في تقديم تقارير ربع سنوية وسنوية لمتابعة آخر نشاطات الالتزام.

قامت إدارة الالتزام بتطوير مستوى الالتزام لدى الشركة من خلال متابعة تطبيق اللوائح الداخلية وتقييمها وتحديثها بشكل دوري بما يضمن تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة بأدنى نسبة من المخاطر المحتملة. كما تولت إدارة الالتزام رفع مستوى الوعي وثقافة الالتزام وذلك من خلال تقديم مقترحات وتوصيات وتقييمات البنك المركزي السعودي، مما انعكس إيجابياً على سمعة ومصداقية الشركة وخلق بيئة عمل مثالية تعزز الوضوح والشفافية. كما ساهمت إدارة الالتزام في تحقيق أهداف البنك المركزي السعودي الاستراتيجية والتشغيلية وذلك من خلال التصدي لجميع أنواع المخاطر والحوادث وضمان استمرارية الأنشطة الحيوية للبنك المركزي السعودي.

حافظت إدارة الالتزام على علاقتها الفعالة خلال العام مع البنك المركزي السعودي والجهات التنظيمية الأخرى عبر تمكين التواصل الفعال بين مختلف مستويات الإدارة في البنك المركزي السعودي وذلك من أجل اتخاذ القرار الصحيح. بالإضافة إلى ذلك، تقدم الإدارة الدعم اللازم لضمان استمرارية المهام الحرجة المتعلقة بالبنك المركزي السعودي مثل التقارير المطلوبة الشهرية والفصلية والسنوية، والتي يتم التحقق من صحتها وتسليمها في الوقت المحدد. علاوة على ذلك، تشرف الإدارة على حالات الموافقات لتراخيص ومنتجات الشركة.

تفاعلت الإدارة مع تقارير نتائج المراجعة الخارجية والداخلية لضمان التزام جميع الإدارات بسياسات الشركة وإجراءاتها وأقرت التنفيذ الجديد للوائح لضمان تماشي جميع الأنشطة مع القواعد والمعايير وفقاً للوائح البنك المركزي السعودي. بالإضافة إلى ذلك، أبلغت إدارة الالتزام جميع التعاميم والمراسلات الجديدة للبنك المركزي السعودي للإدارات المعنية وأشرفت على تنفيذها وذلك بمستوى عالٍ من المعرفة والوعي من خلال الأسس العلمية والتقنية.

المخاطر وعقوبات المخالفات:

تتعرض المؤسسات لدرجة كبيرة من مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية ومخاطر عدم الالتزام باللوائح. أجرت إدارة الالتزام التقييمات ووضعت الخطط التصحيحية لتخفيف وتقليل تأثير المخاطر على سير عمل المنظمة.

يبين الجدول أدناه الغرامات المفروضة لعام 2021م-2022م:

السنة المالية 2022م			السنة المالية 2021م			موضوع المخالفة
لفت نظر	إجمالي مبلغ الغرامات المالية بالريال السعودي	عدد القرارات التنفيذية	لفت نظر	إجمالي مبلغ الغرامات المالية بالريال السعودي	عدد القرارات التنفيذية	
-	50,000	1	-	195,000	2	مخالفة تعليمات البنك المركزي السعودي الإشرافية والرقابية
1	-	1	-	-	-	مخالفة تعليمات البنك المركزي السعودي الخاصة بحماية العملاء
-	-	-	-	-	-	مخالفة تعليمات البنك المركزي السعودي الخاصة ببذل العناية الواجبة في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب
-	-	-	-	2,000	2	المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية
-	-	-	-	10,000	1	وزارة الموارد البشرية والتنمية الإجتماعية

مجلس إدارة شركة بداية لتمويل المنازل