

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والنخل الشامل الآخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق ملكية المساهمين
٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٨ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين  
شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة مغلقة)  
الرياض - المملكة العربية السعودية

## تقرير عن مراجعة القوائم المالية

### الرأي

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لشركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق ملكية المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (المشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد آداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (المتضمنة معايير الاستقلال الدولية) ("القواعد") المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات هذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### أمور أخرى

لقد تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع حسابات آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم في ٦ مارس ٢٠٢٢.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ووفقاً للمتطلبات المنطبقة من نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

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

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيدات معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

## تقرير عن مراجعة القوائم المالية إلى السادة المساهمين في شركة بداية لتمويل المنازل (تمة)

## مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تمة)

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ديلويت آند توش وشركاهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون

ص.ب. ٢١٣

الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية



محمد بن عبد الرزاق موريه  
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٩٤

٩ شعبان ١٤٤٤ هـ

١ مارس ٢٠٢٣ م

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	الموجودات
٥٠,٠٨٤	٤٨,٤٠٣		نقد لدى البنوك
٨٩٣	٨٩٣		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٤٨٢,١٢٤	٢,٥٨٢,٠٤٤	٤	ذمم عقود إجازة مدينة، صافي
٨١,٩٥٣	١١٩,٩٠١	٥	ودائع ومدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى، صافي
٦,٣٤٩	٤,٦٩٢		موجودات حق الاستخدام
٨,٧٧٦	٦,٨٠٥	٦	موجودات غير ملموسة، صافي
٤,٨٧٣	٣,٨٥٣	٧	ممتلكات ومعدات، صافي
<u>٢,٦٣٥,٠٥٢</u>	<u>٢,٧٦٦,٥٩١</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق ملكية المساهمين</b>
			<b>المطلوبات</b>
١,٠٤٠,٥٢٨	١,٢٥٠,٦٥٩	٨	تسهيلات تمويل - مضمونة
٥٥٢,٣٥١	٤٥١,٩٠١	٩	صكوك
٥,٩٠٤	٤,١٧٢		التزامات عقود إيجار
١٢٩,٧٠٧	١٣٨,٠٩٠	١٠	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٩٤٨	٦٢٥	١١	زكاة دائنة
٤,٤٠٠	٤,٥٥٤		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
<u>١,٧٣٣,٨٣٨</u>	<u>١,٨٥٠,٠٠١</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق ملكية المساهمين</b>
٩٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
٦,٥٨٦	٨,١٢٤		احتياطي نظامي
(٥,٣٧٢)	٨,٤٦٦		أرباح مبقاة / (خسائر متراكمة)
<u>٩٠١,٢١٤</u>	<u>٩١٦,٥٩٠</u>		<b>إجمالي حقوق ملكية المساهمين</b>
<u>٢,٦٣٥,٠٥٢</u>	<u>٢,٧٦٦,٥٩١</u>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق ملكية المساهمين</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
			<b>إيرادات</b>
١٥٠,٧٦٥	١٥٥,٩٣٢		إيرادات عقود إجازة
٧,٥٤٦	٩,٩٩٨		إيرادات أتعاب
١١,٦٧٤	١١,٤٤٧		إيرادات خدمات
١١,١٧٣	٤,٣٨٧		مكاسب من بيع محافظ
١٨١,١٥٨	١٨١,٧٦٤		<b>إجمالي الإيرادات</b>
			<b>مصاريف تشغيلية</b>
(٦٩,٦٦٢)	(٧٤,٠٩٨)	١٣	مصاريف عمومية وإدارية
(١٤,٣٨٢)	(١٨,٥٨٢)	١٤	مصاريف بيع وتسويق
(٣,٢٤٩)	(٣,٣٣٦)		استهلاك
(٢,٣٠٩)	(٢,٢٧٢)	٦	إطفاء
(٤٨,١١٨)	(٦١,٨٤٥)		مصاريف تمويل
(١٣٧,٧٢٠)	(١٦٠,١٣٣)		<b>إجمالي المصاريف التشغيلية</b>
٤٣,٤٣٨	٢١,٦٣١		<b>صافي الدخل التشغيلي للسنة</b>
(١٠,٨٠٤)	(٤,٢٨٧)	٥ و ٤	مصروف وشطوبات خسائر ائتمانية متوقعة
٧	١,١٨٢		ربح من ودائع مرابحة
١,٠٥٢	-		مكاسب ناتجة عن تعديل شروط تسهيلات تمويل
٣٣,٦٩٣	١٨,٥٢٦		<b>الربح قبل الزكاة للسنة</b>
(٣,٧١١)	(٣,١٥٠)	١١	مصروف الزكاة للسنة
٢٩,٩٨٢	١٥,٣٧٦		<b>الربح بعد الزكاة للسنة</b>
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٩,٩٨٢	١٥,٣٧٦		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
٠,٣٣	٠,١٧	١٥	<b>ربحية السهم - الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)</b>

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق ملكية المساهمين  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

الإجمالي	أرباح مبقاة / (خسائر متراكمة)	احتياطي نظامي	رأس المال	
٩٠١,٢١٤	(٥,٣٧٢)	٦,٥٨٦	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
١٥,٣٧٦	١٥,٣٧٦	-	-	الربح بعد الزكاة للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٥,٣٧٦	١٥,٣٧٦	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(١,٥٣٨)	١,٥٣٨	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
٩١٦,٥٩٠	٨,٤٦٦	٨,١٢٤	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٧١,٢٣٢	(٣٢,٣٥٦)	٣,٥٨٨	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٢٩,٩٨٢	٢٩,٩٨٢	-	-	الربح بعد الزكاة للسنة
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
٢٩,٩٨٢	٢٩,٩٨٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٢,٩٩٨)	٢,٩٩٨	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
٩٠١,٢١٤	(٥,٣٧٢)	٦,٥٨٦	٩٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
٣٣,٦٩٣	١٨,٥٢٦		الربح للسنة قبل الزكاة
			تعديلات غير نقدية لتسوية الربح السنة قبل الزكاة مع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية:
٣,٢٤٩	٣,٣٣٦		استهلاك
٢,٣٠٩	٢,٢٧٢	٦	إطفاء
٤٨,١١٨	٦١,٨٤٥		مصاريف تمويل
١,٧٨٢	١,٣٠٦		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
١٠,٨٠٤	٤,٢٨٧	٥ و ٤	مصروف خسائر ائتمانية متوقعة
(٧)	(١,١٨٢)		ربح من ودائع مراهبة
(١١,١٧٣)	(٤,٣٨٧)		مكاسب من بيع محافظ
(١,٠٥٢)	-		مكاسب ناتجة عن تعديل شروط تسهيلات تمويل
٨٧,٧٢٣	٨٦,٠٠٣		
			(الزيادة)/(النقص) في الموجودات التشغيلية
(٤٨٦,٩٨٨)	(٥٨٧,٤١٢)		ذمم عقود إجارة مدينة
٢٦,٦٣٢	(٣٩,١٥٤)		ودائع ومدفوعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
(١٩٥,٢٩٠)	٨,٣٨٣		(الزيادة)/(النقص) في المطلوبات التشغيلية
(٥٦٧,٩٢٣)	(٥٣٢,١٨٠)		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
			مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
(٣٠٠)	(١,١٥٢)		مصاريف تمويل مدفوعة
(٤٧,٠٦٦)	(٥٥,٩٦٤)		ربح من ودائع مراهبة مقبوضة
٧	١,١٨٢	١١	زكاة مدفوعة
(٣,٦٧٩)	(٣,٤٧٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٦١٨,٩٦١)	(٥٩١,٥٨٧)		
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٩١٠)	(٦٥٩)	٧	شراء ممتلكات ومعدات
(٣,٨٦٧)	(٣٠١)	٦	شراء موجودات غير ملموسة
(٤,٧٧٧)	(٩٦٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٣٨٧,٨٠٨	٤٨٨,٧٩٨		المحصل من بيع محافظ ذمم عقود إجارة مدينة
(١,٥٣٢)	(١,٧٣٢)		المسدد من التزامات عقود الإيجار
١,٤٨٤,٥٢٨	٩٥٨,٢٥٠	٨	المحصل من أصل تسهيلات تمويل - مضمونة
(١,٤٧٥,٠٠٠)	(٧٥٤,٤٥٠)		المسدد أصل تسهيلات تمويل - مضمونة
٢٥٢,٣٥١	-		المحصل من إصدار صكوك
-	(١٠٠,٠٠٠)		المسدد من صكوك
٦٤٨,١٥٥	٥٩٠,٨٦٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٤,٤١٧	(١,٦٨١)		صافي (النقص)/(الزيادة) في النقد وما في حكمه
٢٥,٦٦٧	٥٠,٠٨٤		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥٠,٠٨٤	٤٨,٤٠٣		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			عملية غير نقدية
			إلغاء الاعتراف بذمم عقود إجارة مدينة من خلال الاستحواذ على عقارات محتفظ بها للبيع
-	٤٣,١٤٧	٥	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



## ١. معلومات عامة

شركة بداية لتمويل المنازل ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. تعمل الشركة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٣٢٥٦٤ الصادر في مدينة الرياض بتاريخ ٢٥ جمادى الثاني ١٤٣٦هـ (الموافق ١٤ أبريل ٢٠١٥). تم منح الشركة ترخيص كامل من قبل البنك المركزي السعودي للعمل كشركة تمويل رهن عقاري بموجب الترخيص رقم ٤١/ع/ش/٢٠١٥١٢، بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٣٧هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٥).

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تقديم تمويل المنازل للمستهلكين لشراء منازل (منازل جديدة ومنازل جاهزة ومنازل تحت الإنشاء على الخارطة) وتقديم التمويل لمالكي المنازل بضمان منازلهم.

إن المكتب المسجل للشركة وعنوانها البريدي هو كما يلي:

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

## ٢. أسس الإعداد

### أ) بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية للشركة:

- وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين; و
- للالتزام بمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة.

### ب) أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمار المدرج بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والمدرج 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) العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية 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 لترتيب السيولة.

يعرض الإيضاح رقم ١٨ تحليلاً حول الاسترداد أو السداد خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير (متداول) وبعد أكثر من ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير (غير متداول).

## ٢. أسس الإعداد (تتمة)

## (و) الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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:

## ١. خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

- تستخدم الشركة منهج 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.
- تحديد مدى الترابط بين سيناريوهات الاقتصاد الكلي والمدخلات الاقتصادية مثل أسعار النفط.
- اختيار سيناريوهات الاقتصاد الكلي التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل واحتمالات ترجيحها لاشتقاق المدخلات الاقتصادية في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

## ٢. إيرادات الأتعاب

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

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

## ٣. تقييم الأصول العقارية الأخرى

تستحوذ الشركة خلال السياق الاعتيادي للأعمال على بعض العقارات أو تحتفظ بها مقابل سداد ذمم عقود إجارة مدينة. وتعتبر هذه العقارات كموجودات محتفظ بها لغرض البيع ويتم قيدها مبدئياً بالقيمة العادلة الحالية للعقارات ذات صلة، ناقصاً أي تكاليف بيع (إذا كانت جوهرية). لا يتم احتساب مصروف استهلاك على هذه العقارات.

بعد الإثبات الأولي، يتم تحميل أي انخفاض للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات أي مكاسب إعادة تقييم لاحقة في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع هذه الموجودات إلى الحد الذي لا يتجاوز فيه الانخفاض التراكمي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات الأرباح أو الخسائر عند استبعاد هذه العقارات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

#### أ) التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بناءً على اعتماد معيار جديد وبالنظر إلى البيئة الاقتصادية الحالية، فإن السياسات المحاسبية التالية قابلة للتطبيق اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣، لتحل محل أو تعدل أو تضيف إلى السياسات المحاسبية المنصوص عليها في البيانات المالية السنوية لعام ٢٠٢١.

لم تطبق الشركة مبكراً أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكن لم يصبح ساري المفعول بعد. يوجد العديد من التعديلات المطبقة لأول مرة في عام ٢٠٢٢، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية للشركة.

#### المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل الشركة

##### تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ "إيجارات" - كوفيد ١٩ المرتبط بامتيازات الإيجار، تمديد المهلة:

نتيجة لوباء كوفيد ١٩ تم منح امتيازات التأجير للمستأجرين. في شهر مايو ٢٠٢٠، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ الذي يوفر خيار عملي للمستأجرين لتقييم ان كان الامتياز المرتبط بكوفيد ١٩ هو تعديل على الإيجار. في ٣١ مارس ٢٠٢١، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديل إضافي لتمديد تاريخ المهلة من ٣٠ يونيو ٢٠٢١ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. يمكن للمستأجرين معالجة امتياز الإيجار بنفس الطريقة كما لو أنها ليست تعديل على الإيجار. في معظم الحالات، يمكن ان ينتج عن ذلك أن يعتبر الامتياز كمدفوعات إيجار متنوعة في الفترة (الفترة) التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يظهر الدفع المخفض.

##### تعديل ضيق النطاق لمتطلبات التحويل للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣، معيار المحاسبة الدولي ١٦، معيار المحاسبة الدولي ٣٧ وبعض التحسينات السنوية للمعيار الدولي للتقرير المالي ١، المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، معيار المحاسبة الدولي ٤١، المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦:

تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "نطاقات الاعمال" تحديث مرجعية المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ الى اطار المفاهيم للتقرير المالي بدون تغيير المتطلبات المحاسبية لنطاقات الاعمال. وتحظر التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ١٦، "الممتلكات والمنشآت والمعدات" على الشركة خصم مبالغ الممتلكات والمنشآت والمعدات الواردة من بيع المواد المنتجة أثناء إعداد الشركة للأصل لاستخدامه المقصود. وبدلاً من ذلك، سنثبت الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة. وتحدد التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" التكاليف التي يجب أن تشملها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيؤدي لخسائر. التحسينات السنوية أدخلت تعديلات طفيفة على المعيار الدولي للتقرير المالي ١، "المعيار الدولي للتقرير المالي لأول مرة"، و المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"، ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة"، والأمثلة التوضيحية المصاحبة للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، "عقود الإيجار". يسري العمل به اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

##### المعايير المحاسبية الصادرة وغير سارية المفعول بعد

##### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١، عرض القوائم المالية بشأن تصنيف المطلوبات:

وتوضح هذه التعديلات الضيقة النطاق التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي ١، "عرض القوائم المالية"، أن المطلوبات تصنف إما على أنها متداولة أو غير متداولة، تبعاً للحقوق الموجودة في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير. ولا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث التي تقع بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو خرق للعهد). ويوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي ١ عندما يشير إلى "تسوية" مطلوبات ما. من الجدير بالذكر أن مجلس معايير المحاسبة الدولية قد أصدر مسودة عرض جديدة تقترح تغييرات على هذا التعديل. تم تأجيل تاريخ السريان حتى الفترات المحاسبية التي لا تبدأ قبل ١ يناير ٢٠٢٤.

##### تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي ١، بيان الممارسة ٢ ومعيار المحاسبة الدولي ٨:

وتهدف التعديلات إلى تحسين الإفصاح عن السياسات المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية. يسري العمل به اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعده.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أ) التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

تعديل معيار المحاسبة الدولي ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة:  
وتقتضي هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات الأولي، إلى مبالغ متساوية من الاختلافات المؤقتة الخاضعة للضريبة. يسري اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ أو بعده.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧، "عقود التأمين"، بصيغتها المعدلة في يونيو ٢٠٢٠:  
ويحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤، الذي يسمح حالياً بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة على عقود التأمين. سيحدث المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ تغييراً جوهرياً في المحاسبة على جميع الكيانات التي تصدر عقود تأمين وعقود استثمار ذات سمات مشاركة حذرة. يسري اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

تعديل ضيق النطاق لمتطلبات الانتقال في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين:  
يتعلق التعديل بانتقال شركات التأمين إلى المعيار الجديد فقط وهذا لا يؤثر على أي متطلبات أخرى في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الأدوات المالية لها متطلبات تحول مختلفة. بالنسبة لبعض شركات التأمين يمكن أن تتسبب هذه الاختلافات في عدم تطابق مؤقت في المحاسبة بين الأصول المالية والتزامات عقود التأمين في المعلومات المقارنة التي تقدمها في بياناتها المالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لأول مرة. سيساعد التعديل شركات التأمين على تجنب عدم التطابق المحاسبي المؤقت، وبالتالي سيحسن فائدة المعلومات المقارنة للمستثمرين، يقوم ذلك من خلال تزويد شركات التأمين بخيار عرض معلومات المقارنة حول الأصول المالية. يسري اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

#### ب) النقد لدى البنوك

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتألف النقد وما في حكمه من أرصدة لدى البنوك ووديعة لأجل ذات استحقاق أصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في قيمتها العادلة.

#### ج) ذمم عقود إجازة مدينة

تمثل ذمم عقود إجازة مدينة الموجودات المحولة بموجب اتفاقيات تأجير تمويلي إسلامي وتثبت القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير كذمم مدينة وتسجل ضمن "ذمم عقود إجازة مدينة". يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات إجازة غير مكتسبة. يتم الاعتراف بإيراد عقود الإجازة على مدى فترة عقد الإجازة 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 المقدر للممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير الأحداث أو التغييرات 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 المقدر للفئات الرئيسية للموجودات:

سنوات	تحسينات المأجور
١٠ سنوات أو فترة عقد الإيجار أيهما أقل	المعدات المكتنية
٥	الأثاث والتجهيزات
٦	أجهزة الحاسب الآلي
٥	السيارات
٥	

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### هـ) الموجودات غير الملموسة

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

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

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

#### و) عقود الإيجار

##### موجودات حق الاستخدام

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

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

تطبق الشركة نموذج التكلفة وتقيس الأصل المتعلق بحق الاستخدام بالتكلفة؛

١- ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة؛ و

٢- معدلة لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار من أجل تعديلات عقود الإيجار.

##### التزامات عقود إيجار

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

تقيس الشركة التزامات عقود الإيجار بعد تاريخ البدء من خلال:

١- زيادة القيمة الدفترية لتعكس تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار؛

٢- تخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات الإيجار؛ و

٣- إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل 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 ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم الشركة بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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 استدلالية) 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 للزمّاء المقررة التي يستحقها الموظف في حالة تركه العمل في تاريخ قائمة المركز المالي.

#### ك) المصاريف

مصاريف البيع والتسويق هي تلك التي تتعلق على وجه التحديد بالمبيعات والتسويق. تُصنّف 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) 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.

#### ن) تصنيف الموجودات المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تعد فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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؛
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تعد فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

عند الإثبات الأولي 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 ٢٠١٨، على أدوات حقوق ملكية الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي وصنفت استثماراتها في تلك الأدوات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

#### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

إضافة لذلك، 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 المحفوظ بها لغرض المتاجرة والتي يتم تقييم أدائها 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.

#### س) تصنيف المطلوبات المالية

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

#### ع) إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية

##### ١. الموجودات المالية

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

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

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ١. الموجودات المالية (تتمة)

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

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

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

#### ٢. المطلوبات المالية

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

#### ف) عمليات تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

##### ١. الموجودات المالية

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

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

##### ٢. المطلوبات المالية

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

#### و) الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بقيد مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية لدم عقود الاجارة المدينة التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

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

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



### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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.

#### الموجودات المالية المعاد هيكلتها

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

- إذا لم ينتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة الغاء إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ تدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الموجودات المالية المعدلة في احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات القائمة.
- إذا نتج عن إعادة الهيكلة المتوقعة الغاء إثبات الموجودات القائمة، عندئذٍ يتم معاملة القيمة العادلة المتوقعة للموجودات الجديدة على أنها تدفقات نقدية نهائية عند التوقف عن إثباتها. ويتم إدراج هذا المبلغ عند احتساب حالات العجز في النقدية من الموجودات النقدية القائمة التي تخضع 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 ذمة عقد إجارة مدين من قبل الشركة بشروط لا تأخذها الشركة في الاعتبار.

إن ذمم عقود الإجارة المدينة 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 عقود الإجارة المدينة متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً أو أكثر تعد منخفضة القيمة.

#### عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

#### الشطب

يتم شطب ذمم عقود الإجارة المدينة (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.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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.

#### الضمانات المعاد امتلاكها

إن سياسة الشركة تكمن في تحديد ما إذا كانت الموجودات التي تم استعادة ملكيتها يمكن أن تكون أفضل استخدام لعملياتها الداخلية أم يجب بيعها. يتم تحويل الموجودات المقرر أن يتم استخدامها على أفضل وجه في العمليات إلى فئة الموجودات ذات الصلة بقيمة أقل من قيمتها المستحقة أو القيمة الدفترية للأصل الأصلي المضمون. يتم تحويل الموجودات التي تم تحديد أن يبيعها 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.

#### ص) إثبات الإيرادات

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

عند احتساب معدل الربح الفعلي للأدوات المالية بخلاف الموجودات منخفضة القيمة الائتمانية، تقوم الشركة بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية، ولكن ليست خسائر ائتمانية متوقعة. وبالنسبة للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية، يتم احتساب معدل الربح الفعلي المعدل 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 لزم عقود إجارة مدينة كتسويات على معدل العائد الفعلي لهذه المدينة. وعندما يكون من غير المحتمل استمرار الشركة في الاحتفاظ بهذه المدينة، يتم إثبات هذه الأتعاب في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي لم يعد فيها وجود هذه المدينة في القوائم المالية مستمراً.

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

#### ق) التحول من سعر الفائدة بين البنوك (إحلال سعر الفائدة المرجعي):

يتم إجراء مراجعة أساسية وإصلاح لمعايير معدلات الربح الرئيسية على الصعيد العالمي. نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية، على مرحلتين، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعايير المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٤، و المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ من أجل معالجة المشكلات التي قد تؤثر على التقارير المالية بعد إصلاح معيار معدل الربح، بما في ذلك استبدال معيار حالي سعر العرض بين البنوك ("إيبور") بمعدل ربح بديل خالي من المخاطر.

تسري المرحلة الثانية من التعديلات من الفترات السنوية التي ستبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ وليس لها أثر جوهري على الشركة.

#### ر) الاحتياطي النظامي

كما هو متطلب في نظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل ١٠٪ من الربح للسنة (بعد الزكاة) إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع. وفقاً للنظام الأساسي، يمكن للشركة أن تقرر وقف هذه التحويلات عند وصول هذا الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس المال.

٤. ذمم عقود الإجارة المدينة، صافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
٤,٠٧٣,٢٢٨	٤,١٢٤,٧٦٤		إجمالي ذمم عقود الإجارة المدينة
(١,٥٦٨,٧٠٨)	(١,٥٢١,٣٣٥)		يخصم: دخل غير مكتسب
٢,٥٠٤,٥٢٠	٢,٦٠٣,٤٢٩	١-٤	
(٢٢,٣٩٦)	(٢١,٣٨٥)	٣-٤	يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٤٨٢,١٢٤	٢,٥٨٢,٠٤٤		ذمم عقود الإجارة المدينة، صافي

١-٤ فيما يلي جودة الائتمان لذمم عقود الإجارة المدينة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,١٩٤,٧٧٨	٢,٣٢٦,٧٧٢	ليست متأخرة السداد أو منخفضة القيمة
٢٠٢,١٠١	٢٠٠,٥٥٧	متأخرة السداد وليست منخفضة القيمة
١٠٧,٦٤١	٧٦,١٠٠	منخفضة القيمة
٢,٥٠٤,٥٢٠	٢,٦٠٣,٤٢٩	

فيما يلي أعمار الأقساط متأخرة السداد وليست منخفضة القيمة وأرصدة ذمم عقود الإجارة المدينة المتعلقة بها:

٢٠٢١		٢٠٢٢		
أقساط متأخرة السداد	ذمم عقود إجارة مدينة	أقساط متأخرة السداد	ذمم عقود إجارة مدينة	
٢,٠٥٩	١١٣,٦٧١	٢,٦٨٧	١٤٠,٤٢٧	١ - ٣٠ يوماً
١,٢٢٣	٥٩,٤٢١	٧٤٥	٤٨,٨٦٣	٣١ - ٦٠ يوماً
١,٠٩١	٢٩,٠٠٩	٢٤٣	١١,٢٦٧	٦١ - ٩٠ يوماً
٤,٣٧٣	٢٠٢,١٠١	٣,٦٧٥	٢٠٠,٥٥٧	الإجمالي

تشتمل ذمم عقود الإجارة المدينة، بالصافي على ذمم مديني هامش ربح مستحق بمبلغ ٣٤,٦٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١):  
٣٢,٤٧ مليون ريال سعودي).

٢-٤ إن متوسط القيمة العادلة للضمانات إلى التقييم عند نشأة الموجودات المالية المحتفظ بها بواسطة الشركة وفقاً لكل فئة، كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	متداولة
٢,٨٣٥,٢١٣	٣,٠٣١,٤٨٤	١ - ٣٠ يوماً
١٤٦,٢٣٢	١٧٤,١٨٠	٣١ - ٦٠ يوماً
٧٢,١٩٥	٦٢,٩٦٥	٦١ - ٩٠ يوماً
٣٦,٣٨٦	١٥,٠٩٧	أكثر من ٩٠ يوماً
١١٨,٩٤١	٨٥,٨٣٠	
٣,٢٠٨,٩٦٧	٣,٣٦٩,٥٥٦	

تضمنت طرق التقييم المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للضمانات مجموعة من طرق التكلفة والسوق وتم تنفيذها من قبل مقيمين خارجيين مستقلين بموافقة لجنة من 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.

٣-٤ إن حركة مخصص الانخفاض في خسائر الائتمان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٦,٩٩٧	٢٢,٣٩٦	الرصيد كما في ١ يناير
٢,٢٥٦	٣,٠٨١	المحمل للسنة
(٦,٨٥٧)	(٤,٠٩٢)	شطب خلال السنة
(٤,٦٠١)	(١,٠١١)	
٢٢,٣٩٦	٢١,٣٨٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٤. ذمم عقود الإجارة المدينة، صافي (تتمة)

٤-٤ يقسم الجدول التالي التعرضات الائتمانية لذمم عقود الإجارة المدينة 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 الدخل غير المكتسب وأي مخصص للانخفاض في القيمة.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣١,٠٢٠	٤١,٨٩٩	أقل من ٥٠٪
٥٥,٢٩٢	١٣٣,٨٠٧	٥١ - ٧٠٪
٢٨٦,٧٧٥	٥٦١,٥٥٧	٧١ - ٨٥٪
٢,١٣١,٤٣٣	١,٨٦٦,١٦٦	أكثر من ٨٥٪
٢,٥٠٤,٥٢٠	٢,٦٠٣,٤٢٩	إجمالي التعرض

٥-٤ يتم تصنيف مخاطر الائتمان من ذمم عقود الإجارة المدينة ضمن:

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	أقل من خمس سنوات	بحد أقصى سنة	
٤,١٢٤,٧٦٤	٣,٢٥٣,٥٧٤	٦٦٣,٢٦٥	٢٠٧,٩٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١,٥٢١,٣٣٥)	(١,٠٣٣,٠٧٦)	(٣٦٤,٣٩٦)	(١٢٣,٨٦٣)	ذمم عقود إجارة مدينة
٢,٦٠٣,٤٢٩	٢,٢٢٠,٤٩٨	٢٩٨,٨٦٩	٨٤,٠٦٢	دخل غير مكتسب
(٢١,٣٨٥)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٥٨٢,٠٤٤				
٤,٠٧٣,٢٢٨	٣,٢٣٣,١٩٨	٦١٢,٤٢٢	٢٢٧,٦٠٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(١,٥٦٨,٧٠٨)	(١,١٠٥,٦٧٦)	(٣٤٩,٣٢٦)	(١١٣,٧٠٦)	ذمم عقود إجارة مدينة
٢,٥٠٤,٥٢٠	٢,١٢٧,٥٢٢	٢٦٣,٠٩٦	١١٣,٩٠٢	دخل غير مكتسب
(٢٢,٣٩٦)				مخصص الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان
٢,٤٨٢,١٢٤				

٦-٤ يتراوح معدل العائد الضمني للشركة على هذه الإيجارات من ٣,٩٧٪ إلى ١٣,٤٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,١٦٪ إلى ١٢,٠١٪). وتتراوح فترات ذمم عقود الإجارة المدينة من خمس سنوات إلى ثلاثين سنة.

باعت الشركة خلال السنة ذمم مدينة بمبلغ ٤٨٤,٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧٦,٦٣ مليون ريال سعودي) إلى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري وتقوم الشركة بخدمة هذه القروض.

٥. الودائع والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى، صافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
٤٩,٨٩٩	٤٢,٥١٦	١-٥	خصومات ضريبة القيمة المضافة وأتعاب خدمة الذمم المدينة
-	٤٣,١٤٧	٢-٥	من وزارة الإسكان، صافي
١٤,٦٦٤	١٧,٨٧٣	٣-٥	عقارات محتفظ بها لغرض البيع
٩,٢٥٧	١٠,١٣٣		ذمم مدينة أخرى، صافي
٧,٧٨٨	٥,٨٦٧		عمولة مبيعات مؤجلة
٣٤٥	٣٦٥		مدفوعات مقدمة
٨١,٩٥٣	١١٩,٩٠١		تأمينات

٥. الودائع والمدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى، صافي (تتمة)

١-٥ يتضمن هذا البند المستحق من وزارة الإسكان مقابل ضريبة القيمة المضافة المسددة من قبل الشركة على جزء من تمويل الإجارة الخاضع لإعفاء ضريبة القيمة المضافة للمشتريين لأول منزل. يتضمن الرصيد مخصص الانخفاض في القيمة للائتمان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	الرصيد الافتتاحي
-	١,٢٠٦	المحمل للسنة
٤,٥٠٠	٥,٧٠٦	الرصيد النهائي

٢-٥ يتضمن هذا البند العقارات التي تم اعادة الاستحواذ عليها من قبل الشركة، في سياق الأعمال الاعتيادية، مقابل تسوية أرصدة ذمم عقود إجارة مدينة.

٣-٥ إن بند ذمم مدينة أخرى هو بالصافي من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٣,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٣,٩٩ مليون ريال سعودي) مقابل التكاليف القابلة للاسترداد من صندوق التنمية العقارية.

٦. الموجودات غير الملموسة، صافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
<b>برامج الحاسب الآلي</b>		
١٤,٢٥٨	١٨,١٢٥	<b>التكلفة:</b>
٣,٨٦٧	٣٠١	كما في ١ يناير
-	-	إضافات خلال السنة
١٨,١٢٥	١٨,٤٢٦	التعديلات خلال السنة
		كما في ٣١ ديسمبر
		<b>الإطفاء:</b>
٧,٠٤٠	٩,٣٤٩	كما في ١ يناير
٢,٣٠٩	٢,٢٧٢	المحمل للسنة
٩,٣٤٩	١١,٦٢١	كما في ٣١ ديسمبر
٨,٧٧٦	٦,٨٠٥	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر

تتضمن برامج الحاسب الآلي أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ١,٢٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١ : ٣,٨١٢ مليون ريال سعودي).

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٧. الممتلكات والمعدات، صافي

للسنة المنتهية في  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والتجهيزات	المعدات المكتبية	التحسينات على المأجور
١٤,٣٥١	٣٨٥	٨,٥٨٣	٩١٢	٣٣٠	٤,١٤١
٦٥٩	-	٦٣٣	-	٢٣	٣
١٥,٠١٠	٣٨٥	٩,٢١٦	٩١٢	٣٥٣	٤,١٤٤
٩,٤٧٨	٢٠٠	٥,٩٢٣	٨٠٤	٢٤١	٢,٣١٠
١,٦٧٩	٧٧	١,٠٩٣	٥٩	٣٥	٤١٥
١١,١٥٧	٢٧٧	٧,٠١٦	٨٦٣	٢٧٦	٢,٧٢٥
٣,٨٥٣	١٠٨	٢,٢٠٠	٤٩	٧٧	١,٤١٩

التكلفة:

كما في ١ يناير ٢٠٢٢  
إضافات  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الاستهلاك المتراكم:

كما في ١ يناير ٢٠٢٢  
المحمل للسنة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

٧. الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

للسنة المنتهية في  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

التحسينات على المأجور	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	أجهزة الحاسب الآلي	السيارات	الإجمالي
٤,١٤١	٢٨١	٩٠٦	٧,٧٢٨	٣٨٥	١٣,٤٤١
-	٤٩	٦	٨٥٥	--	٩١٠
٤,١٤١	٣٣٠	٩١٢	٨,٥٨٣	٣٨٥	١٤,٣٥١
١,٨٩٧	١٩٢	٦٣٨	٤,٩٢١	١٢٢	٧,٧٧٠
٤١٣	٤٩	١٦٦	١,٠٠٢	٧٨	١,٧٠٨
٢,٣١٠	٢٤١	٨٠٤	٥,٩٢٣	٢٠٠	٩,٤٧٨
١,٨٣١	٨٩	١٠٨	٢,٦٦٠	١٨٥	٤,٨٧٣

التكلفة:

كما في ١ يناير ٢٠٢١

إضافات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الاستهلاك المتراكم:

كما في ١ يناير ٢٠٢١

المحمل للسنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بآلاف الريالات السعودية)

٨. تسهيلات تمويل مضمونة

يمثل هذا البند التمويل الذي تم الحصول عليه من بنوك محلية تجارية في المملكة العربية السعودية بمبلغ ٦٨٧,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٦٣٩,٦١٣ مليون ريال سعودي) ومن الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بمبلغ ٥٦٣,١٥٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٤٠٠,٩١٥ مليون ريال سعودي). إن هذه التمويلات مضمونة من خلال التنازل عن المتحصل من بعض ذمم عقود الإجارة المدينة ورهن صكوك ملكية العقارات المتعلقة بها. إن هذه التمويلات متجددة بطبيعتها وتحمل هامش ربح وفقاً للأسعار التجارية.

٩. الصكوك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لدى الشركة أصل صكوك غير مضمونة وغير قابلة للتحويل وغير مدرجة قائم بمبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٥٢ مليون ريال سعودي) وتخضع لربح بمعدلات ثابتة متفق عليها ومستحقة الدفع على أساس ربع سنوي. من إجمالي أصل المبلغ الأساسي للصكوك الصادرة بمبلغ ٥٥٠ مليون ريال سعودي، تم استحقاق وسداد مبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي خلال السنة، بينما سيتم استحقاق مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي عام ٢٠٢٣.

١٠. المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
٨٣,٩٦٠	٨٠,١٢٣	١-١٠	مستحق إلى وزارة الإسكان
٥,٩٨٠	٢٣,٠٧١		ذمم دائنة
٢٣,٢٠٠	١٧,٤٢٠		مصاريف مستحقة
١٠,١١٨	٩,٣٣٦		دخل عمولات مؤجل
٤,٤٤٩	٥,١٤٠	٢-١٠	دفعة على الحساب مقابل تمويل إجارة
٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	١٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصاريف اجتماعات
١٢٩,٧٠٧	١٣٨,٠٩٠		

١-١٠ يتضمن هذا البند أرصدة مستحقة إلى وزارة الإسكان فيما يتعلق بشراء عقارات ممولة لعملاء ذمم عملاء الإجارة المدينة والتي تتم خدمتها من قبل الشركة.  
٢-١٠ يتعلق هذا البند بدفعة تحت الحساب مستلمة من قبل الشركة مقابل تمويل إجارة لم يتم تنفيذها كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

١١. الزكاة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قدمت الشركة إقراراتها الزكوية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وتم الحصول على شهادات إقرار بالاستلام. إن الشركة بصدد تقديم إقرارها الزكوي لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩١٦	٩٤٨	الرصيد الافتتاحي
٣,٧١١	٣,١٥٠	المحمل للسنة
(٣,٦٧٩)	(٣,٤٧٣)	زكاة مدفوعة
٩٤٨	٦٢٥	الرصيد النهائي الدائن



شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بآلاف الريالات السعودية)

١٢. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٩٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩٠٠ مليون ريال سعودي)، مقسم إلى ٩٠ مليون سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل سهم، وهو مملوك للمساهمين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			أسماء المساهمين
المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم (بالآلاف)	المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم (بالآلاف)	
٢٠٠,٠٠٠	٢٢,٢	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٢,٢	٢٠,٠٠٠	صندوق الاستثمارات العامة
١٥٣,٠٠٠	١٧,٠	١٥,٣٠٠	١٥٣,٠٠٠	١٧,٠	١٥,٣٠٠	شركة راشد وشركاه للتنمية المحدودة (ريكو)
١٨٠,٠٠٠	٢٠,٠	١٨,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص
١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	شركة منافع الدولية
١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	الشركة العربية للاستثمار
١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١,١	١٠,٠٠٠	شركة العثيم القابضة
-	-	-	٢٤,٧٣٠	٢,٨	٢,٤٧٣	شركة وصل الاستثمار
-	-	-	٢٤,٥٨٠	٢,٨	٢,٤٥٨	شركة لدن للاستثمار
٣٢,٠٠٠	٣,٦	٣,٢٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٢	٢,٠٠٠	شركة الخريجي للاستثمارات محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأبنائه
٢٠,٠٠٠	٢,٢	٢,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٢	٢,٠٠٠	شركة شمو للاستثمار التجاري
-	-	-	١٧,٤٨٠	١,٩	١,٧٤٨	شركة جواهر الاستثمار
١٥,٠٠٠	١,٧	١,٥٠٠	١٥,٠٠٠	١,٧	١,٥٠٠	عمير عبدالعزيز العمير
-	-	-	١٣,٢١٠	١,٥	١,٣٢١	عبدالعزیز عبدالله الخريجي
-	-	-	١٢,٠٠٠	١,٣	١,٢٠٠	
٩٠٠,٠٠٠	١٠٠	٩٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١٠٠	٩٠,٠٠٠	

١٣. المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣٩,٤٤٠	٤٥,٦٤٣	رواتب ومزايا موظفين
٦,١٦١	٤,٨٩٠	أتعاب مهنية
٢,١٤٣	٣,٩٣٨	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصاريف اجتماعات (إيضاح ١٦)
٤,٦٥٤	٤,٥٦٠	مصاريف تكنولوجيا معلومات
١,٠٦١	١,١١٥	إيجار ومصروفات مباني
١٦,٢٠٣	١٣,٩٥٢	مصاريف أخرى
٦٩,٦٦٢	٧٤,٠٩٨	

١٤. مصاريف البيع والتسويق

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦,٤٢٩	٨,١٣٨	رواتب ومزايا موظفين
٦,١٨٦	٨,٠٨٢	مصاريف تقييم وتكافل العقارات المؤجرة
١,٧٦٧	٢,٣٦٢	مصاريف إعلان وتسويق
١٤,٣٨٢	١٨,٥٨٢	

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

١٦. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

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

اسم جهة ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٢	٢٠٢١
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	استرداد مقابل خدمة عقود	-	٧٢٨
		مدفوعات لخدمة عقود	٣٨٧	٧٥
اسم جهة ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي	إدارة مشتركة	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٨٩٣	٨٩٣
		مدفوعات لخدمة عقود	-	٩٢٥

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

أسماء جهات ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢٢	٢٠٢١
موظفي الإدارة العليا	- رواتب ومزايا	٧,٩١٦	٦,٩٣٣
	- مخصص مكافأة نهاية خدمة موظفين	(٥٢٩)	٣٠٥
	- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصاريف اجتماعات	٣,٩٣٨	٢,١٤٣
أسماء جهات ذات العلاقة	الرصيد في نهاية السنة	٢٠٢٢	٢٠٢١
موظفي الإدارة العليا	- مخصص مكافأة نهاية خدمة موظفين	١,١٢٧	١,٦٥٦
	- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصاريف اجتماعات	٣,٠٠٠	٢,٠٠٠

١٧. الارتباطات والالتزامات المحتملة

الالتزامات والارتباطات المحتملة

لدى الشركة تسهيلات معتمدة 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 بمبلغ ٦٩,٧٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٣٣,٣٤ مليون ريال سعودي).

في نهاية السنة، كان على الشركة التزامات بمبلغ ١٦٥,٦٦ مليون ريال سعودي مقابل دفعات إجارة آجلة مستحقة لمطوري العقارات (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧٤,٥٧ مليون ريال سعودي).

#### ١٨. إدارة المخاطر

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

إن لجنة إدارة المخاطر والائتمان مسؤولة عن إدارة قرارات المخاطر ومراقبة مستويات المخاطر ورفع التقارير ربع السنوية لمجلس الإدارة.

#### مخاطر الائتمان

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان والتي هي عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تنشأ مخاطر الائتمان بشكل أساسي عن عمليات الإقراض التي تنتج عنها ذمم عقود إجارة مدينة. قد يفشل المستأجرون في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية لعدة أسباب متنوعة بما في ذلك التغيير في ظروف المقترض أو تغيير في قيمة الضمان المتعلق بتلك الالتزامات. قامت الشركة بتحديد إجراءات لتحديد وإدارة مخاطر الائتمان تشمل تقييم الجودة الائتمانية للمستأجرين وموافقات ائتمان رسمية والحصول على ضمانات. يتم تحديد مخاطر الائتمان وإدارتها عند بدء عقد الإيجار على أساس الاستمرارية.

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:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٥٠,٠٨٤	٤٨,٤٠٣	أرصدة لدى البنوك
٢,٥٠٤,٥٢٠	٢,٦٠٣,٤٢٩	ذمم عقود إجارة مدينة
٦٢,٣٧٣	١٠٢,١٠٨	ودائع وذمم مدينة أخرى
٢,٦١٦,٩٧٧	٢,٧٥٣,٩٤٠	

يتم تخفيف مخاطر الائتمان على إجمالي المبالغ المستحقة فيما يتعلق بزم عقود الإجارة المدينة 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 عقود الإجارة المدينة.

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 وتستفيد قدر الإمكان من التحسينات الائتمانية الإضافية عند توفرها. ومن ذلك:

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

فيما يلي الجزء من ذمم عقود الإجارة المدينة المغطاة بأدوات تحسين الائتمان أعلاه:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٥١٨,١٨٩	٢٢٨,٦٢٤	نظام ضمان الرهن العقاري
٧٠,٤٤٣	-	برنامج التمويل المدعوم
١٤٧,١٦٨	٦٣٠,٢٠٨	نظام ضمان الدفعة الأولى
٤٢٩,٩٢٧	٨٠٣,٥٩١	مغطاة بأحد النظم أعلاه أو أكثر

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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

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

١. تحليل جودة الائتمان

يعرض الجدول أدناه معلومات عن جودة الائتمان لذمم مدني عقود الإجارة بالتكلفة المطفأة وإيرادات الإجارة مستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ما لم يتم الإشارة إليه بشكل واضح، بالنسبة للموجودات المالية، تمثل المبالغ الواردة بالجدول القيم الدفترية الإجمالية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			ذمم عقود إجارة مدينة غير مصنفة الإجمالي
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			
اجمالي القيم الدفترية للمرحلة ١	المتوقعة على مدى ١٢ شهوراً	صافي القيم الدفترية للمرحلة ١	
٢,٣٠٩,٩٠٢	٦,٣٨٥	٢,٣٠٣,٥١٧	
٢,٣٠٩,٩٠٢	٦,٣٨٥	٢,٣٠٣,٥١٧	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			ذمم عقود إجارة مدينة غير مصنفة الإجمالي
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً			
اجمالي القيم الدفترية للمرحلة ١	المتوقعة على مدى ١٢ شهوراً	صافي القيم الدفترية للمرحلة ١	
٢,٢٤٦,٥٨٠	١,٠٨٠	٢,٢٤٥,٥٠٠	
٢,٢٤٦,٥٨٠	١,٠٨٠	٢,٢٤٥,٥٠٠	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			ذمم عقود إجارة مدينة غير مصنفة الإجمالي
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
اجمالي القيم الدفترية للمرحلة ٢	(غير منخفضة القيمة الائتمانية)	صافي القيم الدفترية للمرحلة ٢	
١٨٦,٨٧٣	٥,٦٢٦	١٨١,٢٤٧	
١٨٦,٨٧٣	٥,٦٢٦	١٨١,٢٤٧	

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			ذمم عقود إجارة مدينة غير مصنفة الإجمالي
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (غير منخفضة القيمة الائتمانية)			
اجمالي القيم الدفترية للمرحلة ٢	(غير منخفضة القيمة الائتمانية)	صافي القيم الدفترية للمرحلة ٢	
٨٣,٦٤٧	١,٩٠٥	٨١,٧٤٢	
٨٣,٦٤٧	١,٩٠٥	٨١,٧٤٢	

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر			
صافي القيم الدفترية للمرحلة ٣	(منخفضة القيمة الائتمانية)	اجمالي القيم الدفترية للمرحلة ٣	ذمم عقود إجازة مدينة غير مصنفة
٩٧,٢٨٠	٩,٣٧٤	١٠٦,٦٥٤	
٩٧,٢٨٠	٩,٣٧٤	١٠٦,٦٥٤	الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر (منخفضة القيمة الائتمانية)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر			
صافي القيم الدفترية للمرحلة ٣	(منخفضة القيمة الائتمانية)	اجمالي القيم الدفترية للمرحلة ٣	ذمم عقود إجازة مدينة غير مصنفة
١٥٤,٨٨٢	١٩,٤١١	١٧٤,٢٩٣	
١٥٤,٨٨٢	١٩,٤١١	١٧٤,٢٩٣	الإجمالي

٢. الخسائر الائتمانية المتوقعة - الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

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

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

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

٣. إنشاء هيكل أجل احتمالية التعثر في السداد

تستخدم الشركة النماذج الإحصائية لتحليل الأداء السابق ومعلومات احتمالية التعثر في السداد لإنتاج التقديرات التي تشمل كيف يتوقع أن تتغير هذه التقديرات مع مرور الوقت. يتم استخدام النماذج الإحصائية لتعرضات ذمم عقود الإجازة المدينة 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.

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

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

#### ١٨ . إدارة المخاطر (تتمة)

#### ٤ . تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري (تتمة)

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

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

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

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

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

بالنسبة للمحفظة المملوكة من قبل الشركة، يتم نقل جميع التعرضات إلى المرحلة ٢ التي يكون فيها العميل متأخر السداد لمدة ٣٠ يوم أو أكثر (أصل المبلغ أو مدفوعات الربح) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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

#### ٥ . الموجودات المالية المعدلة

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

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

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

تقوم الشركة بإعادة التفاوض بشأن ذم عقود الإجارة المدينة 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.

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

٦. 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 بالجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان، أو
- عندما يكون المقترض متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة.

٧. إدراج المعلومات التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل

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

تتمثل الحالة الأساسية في النتائج الأكثر احتمالاً ومدى تماشيها مع المعلومات المستخدمة من قبل الشركة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي وإعداد الموازنات. تمثل السيناريوهات الأخرى نتائج أكثر تفاؤلاً وأكثر تشاؤماً. وتقوم الشركة بصورة دورية بإجراء اختبار الضغوطات للأزمات الأكثر حدة للحساب بدقة مدى تحديد لهذه السيناريوهات التمثيلية.

قامت الشركة بتحديد وتوثيق المحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان لكل محفظة من الأدوات المالية، وباستخدام تحليل المعلومات التاريخية، قام بتقدير العلاقة بين متغيرات الاقتصاد الكلي ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان.

العلاقات بين متغيرات الاقتصاد الكلي ومخاطر الائتمان وخسائر الائتمان تضمنت السيناريوهات الاقتصادية المستخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ نقاط البيانات الاقتصادية الرئيسية التالية:

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

ترجيحات محتملة

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

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

المؤشرات الاقتصادية	السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢٢		السنوات التقويمية المتوقعة المستخدمة في نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لسنة ٢٠٢١	
	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٢	٢٠٢٣
الناتج المحلي الإجمالي	٢,٨١٨	٢,٨٢٥	٤,٨٣	٢,٧٧٨
معدلات البطالة	٥,٨٠٤	٥,٧٦٥	٧,٤	٧,٤
التضخم	١,٩٦١	٢,٠٢١	٢,٢٢٣	١,٩٧٦
إنفاقات الحكومة	٣٠,٨٦٠	٣٠,٢٨٨	-	-

٨. قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

٨. قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة)

إن هذه المدخلات مستمدة بصورة عامة من نماذج إحصائية مطورة داخليًا باستخدام بيانات تاريخية، وتم تعديلها لتعكس المعلومات التي تتسم بالنظرية 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 تعبير 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 (٥٠٪ لتعرضاتها غير المضمونة). تطبق الشركة خصماً بنسبة ٢٥٪ للضمان العقاري.

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

وعندما يكون التعرض مضموناً بنسبة ١٠٠٪ أو أكثر، (قيمة الضمان بعد الخصم تعادل التعرض أو أكثر)، نفرض الشركة حد أدنى للخسارة بافتراض التعثر في السداد (حد أعلى للاسترداد) بنسبة ٥٪ 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.

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

**الضمانات**

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



شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

إجمالي القيمة الدفترية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الخسائر الانتמائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً
٢,٥٠٤,٥٢٠	١٧٤,٢٩٣	٨٣,٦٤٧	٢,٢٤٦,٥٨٠
-	(٢٨,٣٥٧)	(٢٨,٩٢٨)	٥٧,٢٨٥
-	(٢٢,٦١٤)	١٢٠,٢٢٢	(٩٧,٦٠٨)
-	٤٩,٩٧١	(١٣,٥٦٩)	(٣٦,٤٠٢)
(٥٦٠,٨٢٩)	(٧٨,٥٨٧)	(١٣,٥٠٨)	(٤٦٨,٧٣٤)
٦٥٩,٧٣٨	١١,٩٤٨	٣٩,٠٠٩	٦٠٨,٧٨١
٢,٦٠٣,٤٢٧	١٠٦,٦٥٤	١٨٦,٨٧٣	٢,٣٠٩,٩٠٢

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
المحول إلى الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً  
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر -  
غير منخفضة القيمة الانتمائية  
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر -  
منخفضة القيمة الانتمائية  
الموجودات المالية التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة  
باستثناء المشطوبة  
الموجودات المالية الجديدة الناشئة خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً
٢,٤٠٦,٠٧٢	١٧١,٨٧٢	٣٨,٢٦٩	٢,١٩٥,٩٣١
-	(٢٧,٥٣١)	(٦,٣٤٢)	٣٣,٨٧٣
-	(٧,٨٥٧)	٥٩,٣٢٠	(٥١,٤٦٣)
-	٥٦,٩١٧	(١٤,٨٠١)	(٤٢,١١٦)
(٣٩٤,٢٣٨)	(١٧,٩٣٠)	-	(٣٧٦,٣٠٨)
٤٩٩,٥٤٣	٥,٦٧٩	٧,٢٠١	٤٨٦,٦٦٣
(٦,٨٥٧)	(٦,٨٥٧)	-	-
٢,٥٠٤,٥٢٠	١٧٤,٢٩٣	٨٣,٦٤٧	٢,٢٤٦,٥٨٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١  
المحول إلى الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً  
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر -  
غير منخفضة القيمة الانتمائية  
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر -  
منخفضة القيمة الانتمائية  
الموجودات المالية التي تم التوقف عن إثباتها خلال السنة  
باستثناء المشطوبة  
الموجودات المالية الجديدة الناشئة خلال السنة  
الشطب خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مخصص الخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً	الخسائر الانتمائية على مدى ١٢ شهراً
٢٢,٣٩٦	١٩,٤١١	١,٩٠٥	١,٠٨٠
-	(٣٣٥)	(٧٤)	٤٠٩
-	(٦٢١)	٣,٥٢٣	(٢,٩٠٢)
-	٣,٠٦٧	(٨٢١)	(٢,٢٤٦)
(١,٠١١)	(١٢,١٤٨)	١,٠٩٣	١٠,٠٤٤
٢١,٣٨٥	٩,٣٧٤	٥,٦٢٦	٦,٣٨٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
المحول إلى الخسائر الانتمائية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً  
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر -  
غير منخفضة القيمة الانتمائية  
المحول إلى الخسارة الانتمائية المتوقعة على مدى العمر -  
منخفضة القيمة الانتمائية  
صافي المحمل للسنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بآلاف الريالات السعودية)

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منخفضة القيمة الائتمانية الإجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر غير منخفضة القيمة الائتمانية	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٢٦,٩٩٧	٢٥,٤٦١	٦٨٧	٨٤٩
-	(٧٢)	(٣)	٧٥
-	(٢١١)	١,٣٦٢	(١,١٥١)
-	٢,٦٠٢	(٥٣٤)	(٢,٠٦٨)
(٦,٨٥٧)	(٦,٨٥٧)		--
٢,٢٥٦	(١,٥١٢)	٣٩٣	٣,٣٧٥
٢٢,٣٩٦	١٩,٤١١	١,٩٠٥	١,٠٨٠

المحول إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - غير منخفضة القيمة الائتمانية المحول إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - منخفضة القيمة الائتمانية شطب خلال السنة صافي المحمل للسنة الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

قامت الشركة بإدراج خسارة ائتمان متوقعة بمبلغ ١,٨٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٣,٠٩٣ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وسوف تستمر الشركة في إعادة التقييم كلما توفرت بيانات أكثر، وبالتالي تحدد ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديل في الخسائر الائتمانية المتوقعة في فترات التقارير اللاحقة.

مخاطر السيولة

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر			دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
			أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات		
	٤٨,٤٠٣	-	-	-	-	٤٨,٤٠٣	٤٨,٤٠٣
الموجودات المالية							
نقد وما في حكمه	٤٨,٤٠٣	-	-	-	-	٤٨,٤٠٣	٤٨,٤٠٣
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٨٩٣	-	-	-	-	٨٩٣	٨٩٣
ذمم عقود إجازة مدينة ودائع وذمم مدينة أخرى	٢,٦٠٣,٤٢٩	٢٧,١٤٧	٥٦,٩١٥	٢٩٨,٨٦٩	٢,٢٢٠,٤٩٨	٢,٦٠٣,٤٢٩	٢,٦٠٣,٤٢٩
المطلوبات المالية							
تسهيلات تمويل مضمونة	١,٢٥٠,٦٥٩	٢٧,٠٦٨٦	٧٥٥,٩٢٣	٢٤٤,٠٥٠	-	١,٢٥٠,٦٥٩	١,٢٥٠,٦٥٩
صكوك	٤٥١,٩٠١	١٥١,٩٠١	٣٠٠,٠٠٠	-	-	٤٥١,٩٠١	٤٥١,٩٠١
التزامات عقد إيجار تمويلي	٤,١٧٢	-	٩٠٦	٣,٢٦٦	-	٤,١٧٢	٤,١٧٢
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١١١,٢٧٩	٨,١٤٠	١٠٣,١٣٩	-	-	١١١,٢٧٩	١١١,٢٧٩
الفجوة	٩٣٦,٨٢٢	(٤٠٣,٥٨٠)	(١,٠٠١,٣١٠)	٧١,٥٥٣	٢,٢٢٠,٤٩٨	٩٣٦,٨٢٢	٩٣٦,٨٢٢

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	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	٥٠,٠٨٤	-	-	-	-	٥٠,٠٨٤	٥٠,٠٨٤
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى	٨٩٣	-	-	-	-	٨٩٣	٨٩٣
ذمم عقود إجازة مدينية ودائع وذمم مدينية أخرى	٢,٥٠٤,٥٢٠	٢٧,٢٠٨	٨٦,٦٩٥	٢٦٣,٠٩٦	٢,١٢٧,٥٢١	-	٢,٥٠٤,٥٢٠
	٦٢,٣٧٣	-	٦٢,٠٢٨	-	-	٣٤٥	٦٢,٣٧٣
	٢,٦١٧,٨٧٠	٢٧,٢٠٨	١٤٨,٧٢٣	٢٦٣,٠٩٦	٢,١٢٧,٥٢١	٥١,٣٢٢	٢,٦١٧,٨٧٠
المطلوبات المالية							
تسهيلات تمويل مضمونة	١,٠٤٠,٥٢٨	٢١١,٠٢٨	٧٢٥,٠٠٠	١٠٤,٥٠٠	-	-	١,٠٤٠,٥٢٨
صكوك	٥٥٢,٣٥١	٢,٣٥١	١٠٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	-	-	٥٥٢,٣٥١
التزامات عقد ايجار تمويلي	٥,٩٠٤	-	٥,٩٠٤	-	-	-	٥,٩٠٤
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٩٦,٣٨٩	٦,٤٤٩	٨٩,٩٤٠	-	-	-	٩٦,٣٨٩
	١,٦٩٥,١٧٢	٢١٩,٨٢٨	٩٢٠,٨٤٤	٥٥٤,٥٠٠	-	-	١,٦٩٥,١٧٢
الفجوة	٩٢٢,٦٩٨	(١٩٢,٦٢٠)	(٧٧٢,١٢١)	(٢٩١,٤٠٤)	٢,١٢٧,٥٢١	٥١,٣٢٢	٩٢٢,٦٩٨

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	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
تسهيلات تمويل مضمونة	١,٢٥٠,٦٥٩	٢٧٧,٣٧٥	٧٧٨,٦٧١	٢٣١,٩٤٦	-	-	١,٢٨٧,٩٩٢
صكوك	٤٥١,٩٠١	١٥٤,٤٨٥	٣٠٥,٨٨٣	-	-	-	٤٦٠,٣٦٨
التزامات عقد ايجار تمويلي	٤,١٧٢	-	٩٠٦	٣,٢٦٦	-	-	٤,١٧٢
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١١١,٢٧٩	٨,١٤٠	١٠٣,١٣٩	-	-	-	١١١,٢٧٩
	١,٨١٨,٠١١	٤٤٠,٠٠٠	١,١٨٨,٥٩٩	٢٣٥,٢١٢	-	-	١,٨٦٣,٨١١
٣١ ديسمبر ٢٠٢١							
تسهيلات تمويل مضمونة	١,٠٤٠,٥٢٨	٢١١,٠٢٨	٧٢٩,٥٢٨	١٠٤,٥٠٠	-	-	١,٠٤٠,٥٢٨
صكوك	٥٥٢,٣٥١	٣,٨٨٤	١١٥,٠٦٩	٤٦٠,٣٦٨	-	-	٥٧٩,٣٢١
التزامات عقد ايجار تمويلي	٥,٩٠٤	-	١,٨١٣	٤,٥٣٤	-	-	٦,٣٤٧
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٩٦,٣٨٩	٦,٤٤٩	٨٩,٩٤٠	-	-	-	٩٦,٣٨٩
	١,٦٩٥,١٧٢	٢٢١,٣٦١	٩٣٦,٣٥٠	٥٦٩,٤٠٢	-	-	١,٧٢٧,١١٣

مخاطر السوق

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

١٨. إدارة المخاطر (تتمة)

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

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

العملة (ألف ريال سعودي)	الزيادة في نقاط الأساس	حساسية الربح أو الخسارة	أكثر من ثلاثة أشهر حتى ثلاثة أشهر	أكثر من ثلاثة أشهر حتى أقصى سنة	أكثر من سنة بحد أقصى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
٢٠٢٢ ديسمبر	+/- ٢٥	٣,٨٠٣	١٠٢	٢٠٧	٩١٠	٢,٥٨٢
٢٠٢١ ديسمبر	+/- ٢٥	٣,٩٢٢	٩٤	١٨٩	٨٧٣	٢,٧٦٤

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.

٢٠٢٢ ديسمبر	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>							
	٤٨,٤٠٣	-	-	-	-	٤٨,٤٠٣	٤٨,٤٠٣
	٨٩٣	--	--	--	--	٨٩٣	٨٩٣
	٢,٦٠٣,٤٢٩	٥٠١,٩٤٢	١,٧٣٥,٣٧٥	-	-	٣٦٦,١١٢	٢,٦٠٣,٤٢٩
	١٠٢,١٠٨	-	١٠١,٧٤٣	-	-	٣٦٥	١٠٢,١٠٨
	٢,٧٥٤,٨٣٣	٥٠١,٩٤٢	١,٨٣٧,١١٨	-	-	٤١٥,٧٧٣	٢,٧٥٤,٨٣٣
<b>المطلوبات المالية</b>							
	١,٢٥٠,٦٥٩	٢٧٠,٦٨٦	٧٥٥,٩٢٣	٢٢٤,٠٥٠	-	-	١,٢٥٠,٦٥٩
	٤٥١,٩٠١	١٥١,٩٠١	٣٠٠,٠٠٠	-	-	-	٤٥١,٩٠١
	٤,١٧٢	-	٩٠٦	٣,٢٦٦	-	-	٤,١٧٢
	١١١,٢٧٩	٨,١٤٠	١٠٣,١٣٩	-	-	-	١١١,٢٧٩
	١,٨١٨,٠١١	٤٣٠,٧٢٧	١,١٥٩,٩٦٨	٢٢٧,٣١٦	-	-	١,٨١٨,٠١١
	٩٣٢,٨٢٢	٧١,٢١٥	٦٧٧,١٥٠	(٢٢٧,٣١٦)	-	٤١٥,٧٧٣	٩٣٦,٨٢٢
							<b>الفجوة</b>

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بآلاف الريالات السعودية)

١٨ . إدارة المخاطر (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة الدفترية	حتى ثلاثة أشهر	أشهر وأقل من ثلاثة أشهر	أقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	دون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
الموجودات المالية							
٥٠,٠٨٤	-	-	-	-	-	٥٠,٠٨٤	٥٠,٠٨٤
نقد وما في حكمه							
٨٩٣	-	-	-	-	-	٨٩٣	٨٩٣
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى							
٢,٥٠٤,٥٢٠	٤٥٧,٤٧٠	١,٤٠١,١٠٧	-	-	-	٦٤٥,٩٤٣	٢,٥٠٤,٥٢٠
ذمم عقود إجازة مدينة ودائع وذمم مدينة أخرى							
٦٢,٣٧٣	-	٦٢,٠٢٨	-	-	-	٣٤٥	٦٢,٣٧٣
٢,٦١٧,٨٧٠	٤٥٧,٤٧٠	١,٤٦٣,١٣٥	-	-	-	٦٩٧,٢٦٥	٢,٦١٧,٨٧٠
المطلوبات المالية							
١,٠٤٠,٥٢٨	٢١١,٠٢٨	٧٢٥,٠٠٠	١٠٤,٥٠٠	-	-	-	١,٠٤٠,٥٢٨
تسهيلات تمويل مضمونة							
٥٥٢,٣٥١	٢,٣٥١	١٠٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	-	-	-	٥٥٢,٣٥١
صكوك							
٥,٩٠٤	-	٥,٩٠٤	-	-	-	-	٥,٩٠٤
التزامات عقد إيجار تمويلي							
٩٦,٣٨٩	٦,٤٤٩	٨٩,٩٤٠	-	-	-	-	٩٦,٣٨٩
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى							
١,٦٩٥,١٧٢	٢١٩,٨٢٨	٩٢٠,٨٤٤	٥٥٤,٥٠٠	-	-	-	١,٦٩٥,١٧٢
٩٢٢,٦٩٨	٢٣٧,٦٤٢	٥٤٢,٢٩١	(٥٥٤,٥٠٠)	-	-	٦٩٧,٢٦٥	٩٢٢,٦٩٨
الفجوة							

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.

١٩ . 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.

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

١٩. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة تقع ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (كمستمدة من الأسعار). تتضمن هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
<b>الموجودات المالية بالقيمة العادلة</b>				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	٨٩٣	٨٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
<b>الموجودات المالية بالقيمة العادلة</b>				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	٨٩٣	٨٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
<b>الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة</b>				
أرصدة لدى البنوك	٤٨,٤٠٣	-	-	٤٨,٤٠٣
ذمم عقود إجارة مدينة، صافي	-	-	٢,٠٤٣,٨٧٧	٢,٠٤٣,٨٧٧
ودائع وذمم مدينة أخرى	-	-	١٠٢,١٠٨	١٠٢,١٠٨
	٤٨,٤٠٣	-	٢,١٤٥,٩٨٥	٢,١٩٤,٣٨٨

شركة بداية لتمويل المنازل  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(بالآلاف الريالات السعودية)

١٩. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
٥٠,٠٨٤	-	-	-	٥٠,٠٨٤	<b>الموجودات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة</b>
٢,٥٠٤,٥٢٠	-	-	٢,١٤٨,٨٠٥	٢,١٤٨,٨٠٥	أرصدة لدى البنوك
٦٢,٣٧٣	-	-	٦٢,٣٧٣	٦٢,٣٧٣	ذمم عقود إجازة مدينة، صافي ودائع وذمم مدينة أخرى
٢,٦١٦,٩٧٧	٥٠,٠٨٤	-	٢,٢١١,١٧٨	٢,٢٦١,٢٦٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
١,٢٥٠,٦٥٩	-	-	١,٢٥٠,٦٥٩	١,٢٥٠,٦٥٩	<b>المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة</b>
٤٥١,٩٠١	-	-	٤١١,٩٧٣	٤١١,٩٧٣	تسهيلات تمويل مضمونة
٤,١٧٢	-	-	٤,١٧٢	٤,١٧٢	صكوك
١١١,٢٧٩	-	-	١١١,٢٧٩	١١١,٢٧٩	التزامات عقد ايجار تمويلي
١,٨١٨,٠١١	-	-	١,٧٧٨,٠٨٣	١,٧٧٨,٠٨٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
١,٠٣٦,٠٠٠	-	-	١,٠٣٦,٠٠٠	١,٠٣٦,٠٠٠	<b>المطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة</b>
٥٥٠,٠٠٠	-	-	٥٥٦,٩٢٧	٥٥٦,٩٢٧	تسهيلات تمويل مضمونة
٥,٩٠٤	-	-	٥,٩٠٤	٥,٩٠٤	صكوك
١٠٣,٢٦٨	-	-	١٠٣,٢٦٨	١٠٣,٢٦٨	التزامات عقد ايجار تمويلي
١,٦٩٥,١٧٢	-	-	١,٧٠٢,٠٩٩	١,٧٠٢,٠٩٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

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

الرصيد الافتتاحي	مشتريات	مبيعات	الرصيد الختامي	
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٢٠٢٢
٨٩٣	--	--	٨٩٣	٢٠٢١

تحليل الحساسية

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩	٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٩	٩	التأثير على الربح غير المحقق للسنة المنتهية:
		إذا زاد بنسبة ١٪
		إذا انخفض بنسبة ١٪

تستند القيمة العادلة لعقود الإجازة 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 إجازة مستحقة ضمن المستوى ٣.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يكن هناك أي تحويلات داخل أو خارج المستوى ٣.

#### ٢٠. 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.

#### ٢١. المعلومات القطاعية

تهدف الشركة إلى تقديم تمويل لعقود التأجير العقاري داخل المملكة العربية السعودية. إن جميع الموجودات والمطلوبات والعمليات الظاهرة في قائمة المركز المالي وبيان الربح والخسارة تخص قطاع التمويل العقاري.

#### ٢٢. الأحداث اللاحقة

لا توجد أية أحداث جوهرية بعد تاريخ التقرير تتطلب تعديلاً أو يلزم الإفصاح عنها في القوائم المالية.

#### ٢٣. المعلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للفترة الماضية لتنماشى مع العرض للسنة الحالية، وهي ليست جوهرية بطبيعتها للقوائم المالية.

#### ٢٤. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية والإيضاحات المرفقة للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٣ (الموافق ٢٨ رجب ١٤٤٤هـ).