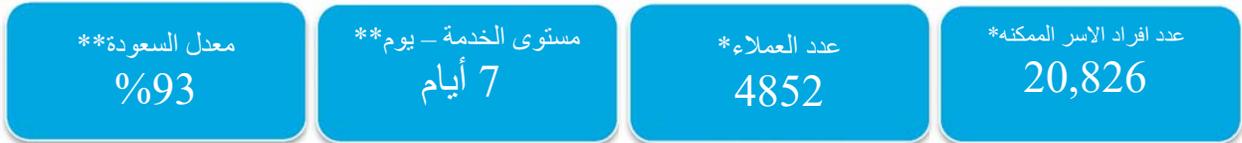


تقرير مجلس الإدارة إلى مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل

فبراير 2019

نيابة عن مجلس إدارة شركة بداية لتمويل المنازل، يسرني تقديم نتائج القوائم المالية للسنة المنتهية في 2019 بالإضافة إلى نظرة شاملة على سير العمل خلال السنة إلى مساهمي الشركة. تغطي القوائم المالية للشركة للفترة من 1 يناير 2019 إلى 31 ديسمبر 2019.

واننا فخوروناً لمشارككم ما تم انجازه في العام 2019 كما يلي



* منذ انطلاق اعمال الشركة
** للعام 2019

نظرة حول الاقتصاد العالمي:

سجل الاقتصاد العالمي أضعف نمو منذ الأزمة المالية التي حدثت في 2008. كما ذكر صندوق النقد الدولي في تقرير أصدره مؤخراً أن الاقتصاد العالمي يمر بتباطؤ متزامن. عودة للأعوام عندما كانت مجالات عدم اليقين الرئيسية بما فيها تأثير للحرب التجارية بين الصين والولايات المتحدة وشكوك أوروبا حول اتجاه وتأثير خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي.

مع تقدم 2019، حدث تباطؤ في الناتج الصناعي في جميع المجالات كما ازدادت التوترات الجيوسياسية والتي أضيفت كي توجب الموقف، حيث كان أبرزها في منطقة الخليج. من المتوقع أن يصل الاقتصاد العالمي إلى 2.9% في 2019، أي أقل بكثير من 3.5% التي كانت متوقعة في بداية العام. ومن المتوقع أن يتباطأ النمو في الاقتصاد المتقدم إلى 1.7% وتباطؤ الاقتصادات الناشئة والنامية إلى حدود 3.9%.

واستجابت كلا من الاقتصادات المتقدمة والناشئة للتباطؤ بتسهيل السياسات النقدية وذلك لتفادي تباطؤ ذو خطورة أكبر خلال العام. ولكن القضايا العامة بعيدة الأجل لم تعالج بعد كشيخوخة السكان وتزايد الديون والخلافات الجيوسياسية. أما الخلافات الجيوسياسية نشأت على خلفية الاقتصادات التي تتحول بشكل متسارع إلى مقاييس للحماية من الضغوط الخارجية.

بقدم عام 2020 يعد الإعلان الذي صدر مؤخراً عن تسهيل التوترات التجارية بين الولايات المتحدة والصين ايجابياً. كانت الصين منذ وقت طويل جانباً محفزاً لنمو الاقتصاد العالمي كما من المفترض أن تخفف اتفاقية (المرحلة الأولى) الاقتصادية والتجارية الضغوطات ضمن ذلك الاقتصاد الذي تباطى إلى 6% في عام 2019. ويعتمد صندوق النقد الدولي على النمو العالمي لعام 2020 بنسبة 3.4%. بالإضافة إلى أنه ما يزال النمو في الاقتصادات المتقدمة ضعيفاً عند 1.7% ولكن في الاقتصادات الناشئة تسارع النمو إلى 4.6%. وما زالت أجواء عدم اليقين تخيم على ذلك، ولكن هناك تعافي في الاقتصادات الأخرى مثل البرازيل والهند.

نظرة حول الاقتصاد السعودي:

واصلت المملكة خلال عام 2019 تنفيذ خططها لإعادة التوازن الاقتصادي وتحقيق الأهداف المنصوص عليها في برنامج رؤية 2030. في حين كانت التوقعات لميزانية 2019 تتمحور حول نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 2.6٪، إلا أن النمو الفعلي كان أقل بكثير حيث بلغ 0.6٪. ومع ذلك، فقد قدر النمو في القطاع غير النفطي بنسبة 2.5٪ خلال عام 2019 والقطاع الخاص بنسبة 2.9٪ والقطاع العام بنسبة 1.8٪.

هذا يشير إلى أن الإصلاحات تنقل الاقتصاد إلى الاتجاه المنشود، ولكن الاقتصاد لا يزال عرضة للتقلبات في قطاع الطاقة. حيث يتأثر القطاع بدوره بالتقلبات الاقتصادية العالمية وكذلك الأحداث الجغرافية السياسية العالمية والإقليمية. تتطلب أهداف 2019 تحقيق أهداف إنتاج النفط وذلك عند سعر أعلى من 70 دولارًا للبرميل. أدت الشوك الاقتصادية العالمية المستمرة إلى انخفاض الأسعار في حين أن الإنتاج كان مقيّدًا بتخفيضات أوبك المخطط لها والهجمات على مرافق أرامكو التي تؤثر على نصف الطاقة الإنتاجية للمملكة.

المحرك الرئيسي للنمو في القطاع غير النفطي هي المبادرات المختلفة التي اتخذتها الحكومة لدعم إصلاحات رؤية 2030 الاقتصادية والاجتماعية. وتشمل هذه المبادرات الإعانات والدعم للمواطنين الأفراد للسماح لهم بالمشاركة في الإصلاحات المنفذة والاستفادة منها، وكذلك تنفيذ مشاريع محددة ومشاريع ضخمة لتحفيز الاقتصاد المحلي.

يتم تمويل هذه البرامج من خلال إيرادات الميزانية وخصخصة الأصول المملوكة للدولة والاستثمارات الأجنبية التي بدورها تعمل على زيادة النمو الاقتصادي. وتواصل الحكومة نشاطها في سوق السندات لتمويل العجز المالي مع الإصدار الأخير بقيمة 5 مليار دولار، حيث تم الاكتتاب بأكثر من 4 أضعاف في الإصدار وأصدرت بشرائح تتراوح بين 85 نقطة أساس و110 نقطة أساس على سندات الخزنة الأمريكية لنفس الفترة. سرعان ما انخفضت المخاطر الأولية المرتبطة بالتوترات الجغرافية السياسية حيث شهدت تلك الإصدارات إقبالاً من المستثمرين وذلك بالنظر إلى المعدلات العالمية المنخفضة للأدوات المماثلة. كان الحدث التاريخي لعام 2019 هو الاكتتاب العام لشركة أرامكو بإصدار بقيمة 25.6 مليار دولار - وهو رقم قياسي عالمي - حيث شهد الإصدار اهتماماً دولياً هادئاً بشأن المخاوف المتعلقة بالتقييم والقضايا الجغرافية السياسية. في المقابل، شهدت المملكة رقماً قياسياً بلغ 1,131 كياناً أجنبياً في المملكة، بزيادة قدرها 54٪ عن العام السابق.

وشهدت أسعار الفائدة ثلاثة تخفيضات بمقدار 25 نقطة أساس لكل منها خلال عام 2019 حيث استمر الاقتصاد الأمريكي بالنمو واستمرت مؤشرات السايبر في تتبع أسعار الفائدة الفيدرالية.

يستمر تسارع النمو في سوق العقارات حيث تواصل الحكومة تقديم وحدات للسوق سعياً لتحقيق أهدافها المتعلقة برؤية 2030. كما ارتفعت قيمة التمويل العقاري المعروف في المملكة بأكثر من 150٪ على أساس سنوي. ووفقاً للنسب الأخيرة التي نشرتها هيئة الإحصاء العامة، بين متوسط الأسعار ارتفاعاً بسيطاً في الربع الرابع 2019 مقارنة بالربع السابق في نفس الفترة من العام السابق. على الرغم من الارتفاع بسيط، إلا أنها أول زيادة إيجابية في هذا المؤشر منذ أوائل عام 2015.

العام 2019 قيد الاستعراض:

النشاطات الأساسية:

يتمثل النشاط الأساسي للشركة في تقديم منتجات التمويل العقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. وتتوافق رؤيتنا مع رؤية الحكومة في "تمكين الجميع من امتلاك منازلهم". وفي ضوء هذا الهدف المشترك، تم إنجاز قدر كبيراً من الأعمال بالشراكة مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية. وكما ارتبطت معظم الأعمال في عام 2019 بشكل وثيق مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية.

المخاطر الرئيسية:

وبصفتها شركة تمويل عقاري تعمل محلياً، تتعرض بداية لبعض المخاطر الرئيسية التالية:

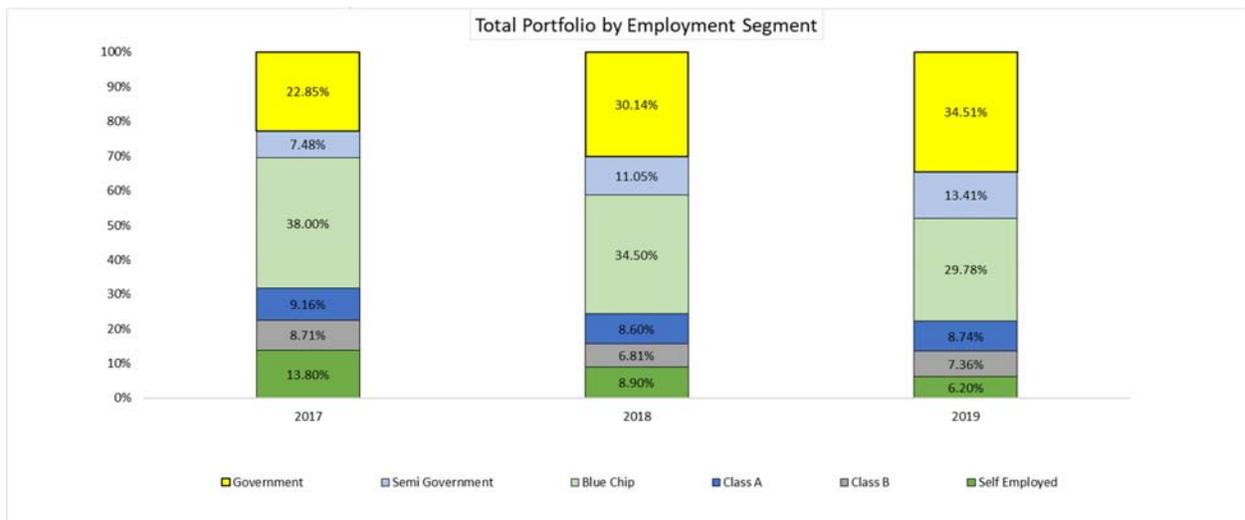
المخاطر الائتمانية:

نظراً لطبيعة العمل، شركة بداية معرضة لمخاطر تخلف العملاء عن السداد حيث من الضروري سداد محفظة التمويل العقاري في الوقت المحدد. بالتالي، تشكل إدارة التخلف عن السداد دوراً هاماً في المخاطر الائتمانية. خلال العام قيد الاستعراض، مازال التركيز في المقام الأول على إدارة المتأخرات. حيث تم وضع وظيفة اصلاحية في إدارة المخاطر والبدء بإجراءات تحصيل صارمة من أجل إصلاح التخلف عن السداد. كما تم إصلاح هيكلية إدارة التحصيل وجعلها متوافقة أكثر مع المعايير والممارسات الإقليمية والدولية. تم إعادة تنظيم فريق عمل التحصيل بناء على سير العمل. وتم تعديل نظام حوافز المحصلين للتشجيع لتقليص الحسابات المتعثرة. ومن ناحية تكنولوجية، فقد تم تطبيق نظام المتصل الآلي لرفع الكفاءة. تم رفع تقرير يومي عن التعثر، والجدير بالذكر أن جميع تلك المبادرات أدت إلى تحسن مستمر فيما يخص المتعثرات.

أظهر مؤشر أسعار المساكن (الذي نشرته سمة مع مشاركين مثل شركات التمويل العقاري والبنوك) اتجاه طفيف نحو الهبوط الذي بدوره يؤثر في مخاطر الائتمان. كما شهدت بداية نمواً ملحوظاً في مشاركتها في أعمال وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية. حيث يكون هؤلاء العملاء والمستفيدين مؤهلون للحصول على دعم من وزارة الإسكان (مثل ضمان الدفعة المقدمة، وبرنامج تخفيض الدفعة المقدمة، وبرنامج القرض المدعوم). رغم إيجابية الدعم إلا أن هؤلاء العملاء مقيدون نسبياً من حيث دخلهم وقدرتهم على السداد وهو ما يمثل مخاطر ائتمانية على شركة بداية.

ومن منطلق الحديث عن المحفظة الائتمانية، فإن محفظة بداية المالية حصلت من " كابيتال انتلجنس " على تصنيف " جيد جداً" للعام الثاني على التوالي. حيث اشتملت المبررات الداعمة على قدرة العملاء على السداد، وتركيز أقل على شريحة أصحاب الأعمال، وضمانات المحفظة، والسياسات الائتمانية وخدمات ما بعد البيع وإجراءاتها. كما أنه تم تقدير فريق بداية الخبير فيما يخص الإجراءات المتخذة بخصوص اجراءات التحصيل. وكما سلط التقرير الضوء على زيادة الدعم والأعمال المكلفة من الحكومة (وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية) وأثر مخاطر ها على بداية.

يشكل موظفو القطاع الحكومي وشبه الحكومي والشركات العالمية أو المدرجة في سوق الأسهم أغلبية محفظة الميزانية العمومية. كما أن اختلاف قطاعات عمل العملاء في نمو مستمر خلال الأعوام الماضية، مما يعد أمراً مطمئناً من الناحية الائتمانية.



وبالنسبة للمحفظة، يغطي برنامج التمويل العقاري المدعوم من صندوق التنمية العقاري 39% من إجمالي الأصول المدارة مما يوضح دعم الحكومة للمحفظة الائتمانية.

مخاطر السوق والأعمال الاستراتيجية:

يعتبر التمويل العقاري في تزايد في المملكة العربية السعودية. في حين تدعم الحكومة امتلاك المنازل للسعوديين من خلال وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، فإن استمرارية هذا الدعم سوف يرفع من مخاطر السوق والأعمال الاستراتيجية. يشتمل نموذج عمل بداية على "من بداية التقديم على التمويل حتى خدمات ما بعد التمويل" أي بمثابة الوكالة للحكومة. ومع ذلك يواجه هذا العمل مخاطر استمرار الدعم وتأخير التنفيذ. حالياً، لدى بداية مستثمر واحد وهي الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. إن توفر حدود التمويل وخطة بيع المحفظة الائتمانية بالشراكة مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري يجدي نفعاً ولكن هذا يرفع مخاطر الاعتماد على الطرف الآخر. بالإضافة إلى أن إنشاء الشركة الوطنية للإسكان يشكل منافسة في المستقبل لشركة بداية من حيث تقديم الخدمات المساندة، نظراً لكون هذه الخدمات جزءاً لا يتجزأ من خطة التشغيل أي الخدمات "التقديم على القرض إلى البيع والخدمات الأخرى".

المخاطر المتعلقة بالدولة:

مع نشأة التمويل العقاري وتقديم خدماته في المملكة، فإن بداية معرضة لمخاطر البلد. حيث يؤثر وضع الدولة السياسي الجغرافي والمالي والاعتماد على النفط في هذا النوع من المخاطر. ولكن لا يزال تصنيف المملكة العربية السعودية مستقراً كما أكدته المؤسسات والوكالات التصنيف: مؤسسة موديز (تصنيف أي 1) إس و بي (تصنيف -إي/ إي 2) و وكالة فيتش (تصنيف إي).

مخاطر السيولة:

تتحكم استراتيجية تمويل بداية في تمويل عملها التجاري. إن أصول بداية طويلة الأجل تزيد من مخاطر عدم توافق الأجل بين الأصول والخصوم. كما تسير خطة بيع أصول المحفظة الائتمانية على نحو فعال. وفي غضون العام 2019 قيد الاستعراض، تم بيع 5 محافظ بقيمة 353.5 مليون ريال سعودي، مما ساعد في تقليل عدم التوافق بين الأصول والخصوم وتوفير السيولة وبالتالي قلل ذلك من كلفة الاقتراض. ونظراً لاشتغال خطة التشغيل على استراتيجية "من التقديم على التمويل حتى البيع والخدمات ما بعد البيع"، فإن بداية تتوافق مع معايير أهلية عملاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. كما نجحت الشركة في سداد الشريحة الأولى من برامج الصكوك المستحقة بقيمة 250 مليون ريال وذلك في الوقت المحدد خلال العام 2019. وبدأت الشركة بتنفيذ برنامج صكوك بقيمة 1.0 مليار ريال، تم إصدار 300 مليون ريال سعودي منها خلال 2019. وتم تجديد الخطط مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والبنوك التي مازالت مصدراً لسد فجوة السيولة المؤقتة. على الرغم من استقرار وضع السيولة الحالي، مازال مخاطر السيولة تمثل خطراً رئيسياً لشركة بداية على الأجلين المتوسط والبعيد.

المخاطر التشغيلية ومخاطر السمعة:

تعتبر شراكة بداية الاستراتيجية والتزامها مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية 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. وكما أنه من المتوقع من أن يزداد تدفق الأعمال، مما يشكل تحدي مثل وجود المتطلبات الإضافية لموارد بشرية مدربة وكذلك المتطلبات التقنية. لذلك تتعرض بداية للمخاطر التشغيلية ومخاطر السمعة. تظل أداة "الانتماء الإلكتروني" التي تم إنشائها بالاشتراك مع شريك إدارة المخاطر خلال عام 2019، أداة انتماء رئيسية تسهل عملية اعتماد الانتماء المؤتمتة دون الحاجة الي زيادة في اعدد الموظفين.

مخاطر الأمن السيبراني:

ظل التركيز على تنفيذ برامج التوعية بالأمن السيبراني على مستوى الموظفين وكذلك العملاء. خلال العام قيد الاستعراض، تضمن عمل الأمن السيبراني 12 ورشة عمل وإرسال رسائل بريد إلكتروني بشكل منتظم ووضع منشورات في وسائل التواصل الاجتماعي. تم عقد

دورتين تدريبية لموظفين الأمن السيبراني وتقنية المعلومات. علماً بأن خط العمل هذه مستمرة وستستمر خلال 2020. وقد تم اجراء اختبار تجريبي لخطة استمرارية العمل. وسيتم تنفيذ خطة استمرارية الأعمال خلال عام 2020. وقد تم البدء بمشروع المحافظة على خصوصية بيانات العملاء لضمان استمرار حماية بيانات العملاء، حيث لا يزال تطبيق خصوصية بيانات العميل أولوية عام 2020. كما تتحمل بداية الالتزام بقوانين إطار عمل الأمن السيبراني الخاص بمؤسسة النقد العربي السعودي لعام 2019.

المخاطر المتعلقة بالجانب القانوني:

فيما يخص الحالات المتعترية، تستلزم الاجراءات التصحيحية اتخاذ إجراءات قانونية والتعرض للمخاطر الأساسية القانونية وذلك لنزع ملكية العقار واستعادتها. مما يعرض بداية للمخاطر القانونية. بناءً على التأخيرات التي حدثت وما نتوقعه من تأخيرات أثناء الإجراءات القانونية في حالات انتزاع الملكية، فمن المتوقع أن تحصل المخاطر القانونية على تقييم عالي إلى متوسط وذلك بسبب التأخير المتوقع عند اتخاذ الإجراءات القانونية لقضايا نزع الملكية.

مخاطر الموارد البشرية:

تعمل بداية في مجال التمويل المتخصص الذي يثير التحدي المتمثل في استقطاب الموارد البشرية من ذوي الخبرة والمدرّبين من سوق العمل. وللأسباب نفسها، يظل الاحتفاظ بالموظفين يمثل تحدياً نظراً لتنافسية السوق. شهد عام 2019 تنقل الموظفين وذلك لمعالجة ما سيكون محل تركيز فيما يخص بناء المسار الوظيفي، والتخطيط لتعاقب الموظفين وتدريب الموظفين الرئيسيين. يتم تقييم مخاطر الموارد البشرية على أنها "متوسطة عالية". حيث يتطلب النمو في أعمال الوكالة (من التقديم على التمويل حتى خدمات ما بعد التمويل) وجود كوادر بشرية إضافية. إلا أن أداة "الائتمان الإلكترونية" ستساعد في تلبية متطلبات سير العمل في المستقبل دون الحاجة إلى زيادة الكوادر البشرية.

تقرير القطاع التجاري:

واصل القطاع التجاري مبادرته في تحسين تجربة العملاء، وتحسين مستويات الخدمة وتقديم حلول فريدة لتمويل المنازل. كما أنه قدم حلول تتجاوز توقعات العملاء لتلبية احتياجاتهم الحالية والمستقبلية.

وبالتالي، فإن نجاح أعمال القطاع التجاري خلال عام 2019 كان وما زال مرتبطاً بتقديم خدمات ومنتجات متقدمة تواكب العصر، تأخذ العميل في تجربة أفق جديدة من التميز. تتبنى إدارة القطاع التجاري سياسة تركز أعمالها ومبادراتها على جعل "بداية" شركة التمويل العقاري الأسرع نمواً والأكثر تركيزاً على العملاء". وقد ساهم ذلك في زيادة قاعدة العملاء بمقدار 2898 مع حجم معاملات بلغ 1529.2 مليون ريال. وهذا يمثل نمواً سنوياً بأكثر من 97% مما جعل بداية إحدى الشركات الرائدة في سوق شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية بحصة سوقية تبلغ 30%.

يشمل القطاع التجاري على إدارة المبيعات والتسويق وتطوير الأعمال التجارية والمنتجات. ومن منطلق العميل محور اهتمامنا في كل خطوة نتخذها، فقد قمنا بهيكلة خدماتنا ومنتجاتنا على أساس تجاري للمستفيد النهائي من خلال قنوات توزيع البيع من خلال موقع الشركة : www.bidaya.com.sa. علاوة على ذلك، لقد أطلقنا دعم الدفعة الأولى من صندوق التنمية العقاري للعسكريين والمدنيين في الربع الأول والربع الثالث على التوالي. وقدّمنا عرضاً لمشاريع الوحدات السكنية الجاهزة التابعة لوزارة الإسكان من خلال الأقساط المؤجلة حسب جاهزية الوحدة مما أدى إلى ارتفاع انتشار المشاريع، إلى جانب الميزات الجديدة التي تم إطلاقها، وركز القطاع التجاري على تبسيط عروض المنتجات والإجراءات، مما يأخذ تجربة العملاء إلى مستوى أعلى من التميز. وبذلك، بداية تحتفظ بدورها الرائد في صناعة التمويل العقاري وتعزز التزامها تجاه عملائها وذلك من خلال توفير حلول تمويل عقاري جذابة.

كما عزز القطاع التجاري بصمة بداية في سوق التمويل العقاري، خلال المشاركة في مشاريع وزارة الإسكان حيث شاركت بداية في 41 من مشاريع البيع على الخارطة و 41 مشروعاً للوحدات الجاهزة على مستوى المملكة. حقق هذا المستوى من المشاركة النتائج التالية للقطاع التجاري:

- المركز الأول- مشاريع الوحدات الجاهزة بوزارة الإسكان بين جميع الجهات الفاعلة بالسوق.
- المركز الأول - منتج البيع على الخارطة من بين الشركات المالية غير المصرفية.

- المركز رقم 2 - برنامج التمويل المدعوم بين الشركات المالية غير المصرفية.

وقد تم تقدير الإنجازات القطاع التجاري الكبرى عالمياً خلال هذا العام أكثر من أي وقت مضى. حيث وصلنا المستويات المتميزة بحصولنا على ست جوائز، مما عزز قوة بداية واستدامتها وسمعتها أمام المنافسة القوية والتغير السريع في سوق التمويل العقاري.

وقد حصلت بداية على الألقاب التالية:

1. الأفضل في خدمات مواقع التواصل الاجتماعي والتسويق في السعودية من مجلة جلوبال فايننس.
2. أفضل بنك رقمي إسلامي في 2019 من مجلة جلوبال فايننس.
3. أفضل بنك سعودي في التمويل العقاري الرقمي من مجلة جلوبال فايننس.
4. الأفضل في خدمات المدفوعات في السعودية من مجلة جلوبال فايننس.
5. أفضل بنك تمويل عقاري في الشرق الأوسط من مجلة جلوبال فاينانس.
6. أفضل مزود تمويل عقاري رقمي في العالم لعام 2019 من مجلة جلوبال فايننس.
7. مزود حلول التمويل العقاري الأكثر ابتكاراً في المملكة العربية السعودية من جوائز التمويل العالمي.

وقد أكد القطاع التجاري بحصول بداية على 16 جائزة في 4 سنوات، وهناك المزيد في المستقبل.

الأنشطة والفعاليات

- كانت بداية الراعي الرسمي لمؤتمر يوروموني الذي نظمه صندوق التنمية العقاري في عام 2019. قدم هذا الحدث تحدياً دقيقاً حول تحقيق المملكة لأهداف رؤية 2030. ومثل الرئيس التنفيذي الشركة من خلال المشاركة في حلقة نقاش عن كيفية بناء قطاع تمويل إسكان نشط ومستدام في المملكة.
 - شاركنا في معرض "سكني" في الدمام بالتعاون مع صندوق التنمية العقاري.
 - تم عقد مؤتمر إعلامي للإعلان عن منتج الإجارة الثابت الجديد بالتعاون مع الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.
 - كانت بداية أحد الرعاة الرئيسيين لمؤتمر القطاع المالي تحت رعاية خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، المؤتمر الأول في أبريل 2019. ودعي الرئيس التنفيذي للمشاركة في أحد حلقات النقاش للتحديث عن "كيفية تطوير سوق التمويل العقاري السعودي".
 - كما شاركت بداية على هامش المؤتمر بجناح لعرض منتجات الشركة ونجاحاتها.
 - مشاركة الرئيس التنفيذي لبداية للتمويل العقاري مرة أخرى في مؤتمر القطاع المالي.
- تم عقد ذلك في 28 أبريل 2019 حيث أتاح الحوار منافسي السوق فرصة للالتقاء ومناقشة كيفية تطوير صناعة التمويل الإسلامي في المملكة العربية السعودية.
- فعالية للمطورين:

كان هذا الحدث الأول من نوعه في المملكة. لقد جمعنا وزارة الإسكان ووافي وصندوق التنمية العقارية والمطورين وذلك في مكان واحد لمناقشة جميع التحديات لمنتجات البيع على الخارطة. كانت الفعالية ناجحة للغاية وحققت أهدافها.

- تم نشر لقاء مع الرئيس التنفيذي في مجلة ذا بزنس بيور. فيو.

العمليات وتكنولوجيا المعلومات

بدأت بداية عام 2019 بالعديد من الخطط، واحدة منها هي تقديم خدمات للمستفيدين، جاء هذا البرنامج بعد تحقيق خطة نمو الأعمال في بداية تمويل المنازل ومشاركتها في برامج الإسكان الوطنية الضخمة لوزارة الإسكان. شهد يونيو 2019 إطلاق برنامج تقديم خدمات لمستفيدي وزارة الإسكان.

تستمر المشاريع الكبيرة بالتركيز على أتمتة بداية، وتطوير التكنولوجيا مع المؤسسات الحكومية مثل سمة وصندوق التنمية العقارية وشركة سجل وشركة علم لتعزيز العلاقات التجارية وتوسيع قائمة المستثمرين. بدأت بداية بإعادة هندسة بعض العمليات كي تقلل من تواصل المستخدم مع أطراف ثالثة. ومن أبرز المشاريع توثيق العقود أعرف عميلك وتفعيل خدمة سداد عبر الإنترنت.

داخلياً، تمت إعادة هيكلة عمليات إدارة تكنولوجيا المعلومات وإدارة المشاريع وذلك لتحقيق خدمات أسرع في الجانب التكنولوجي ولمطابقة المعايير العالمية تكامل نموذج نضج القدرة "تي إم أي" ومعهد إدارة المشاريع "بي إم أي".

بدأنا في الربع الرابع من عام 2019 بتنفيذ العديد من الخطط، أحدها يتعلق بتعزيز نظام تكنولوجيا المعلومات وتنفيذ نظام إدارة علاقات العملاء في نظام كاستل، مما يتيح إنشاء العملاء المحتملين ومتابعة المكالمات بسهولة من خلال ممثلي مركز الاتصال ونظام الاستجابة الصوتية التفاعلية، الذي يعالج أكثر من 50 ٪ من مكالمات العملاء. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتطوير نظام جديد لمركز الاتصال، والذي يعمل على تحسين جودة وخدمات المكالمات الواردة للعملاء.

نواصل التركيز على الإتمتة في عملياتنا التجارية مع الجهة المرخصة كالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) لتحسين سجل مدفوعات العملاء. وتطوير نوع اختيار اسم المستخدم في أنظمة الشركة. بالإضافة إلى ذلك، أضفنا الرقم المرجعي المتحقق من نظام سداد لتجنب الإدخالات المتكررة، ومنهجية تقييم الضمانات الآلية المحسنة. علاوة على ذلك، تم إضافة آلية جديدة للتحقق عن مصداقية العميل عن طريق إرسال رقم الهاتف المتحقق. ولتلبية متطلبات مؤسسة النقد العربي السعودي، قمنا بتطبيق المرحلة الثانية من مشروع مكافحة غسل الأموال.

كما تم إجراء تحسينات متعلقة بموقع خدمات بداية أونلاين من خلال بوابة النفاذ الوطني، حيث تم تنفيذ تسجيل الدخول إلى الموقع من خلال رقم الهوية الوطنية وتم إجراء العديد من التحسينات وتمكين العملاء من التعامل الآلي من خلال مركز خدمة العملاء.

الممارسات المتعلقة بالموظفين:

انطلاقاً من إيماننا القوي بشبابنا وشاباتنا، وبما يتماشى مع رؤية 2030، وصلت نسبة السعودة في بداية لتمويل المنازل إلى 93% في عام 2019. وعلاوة على ذلك، بلغت نسبة السعودة في المدراء التنفيذيين 71%. وكما أن بداية تؤمن وبشدة في تمكين المرأة حيث وصلت نسبة الموظفات من النساء 35% والموظفين 65%.

وفي إطار الجهود التي نبذلها في لضمان مشاركة القوى العاملة، تم إجراء استطلاع لمشاركة الموظفين للسنة الرابعة على التوالي. وحققت بداية نسبة مشاركة بلغت 64% وذلك أعلى من العام الماضي بخمس نقاط.

اجتماع الجمعية العمومية السنوي 2018:

نتائج التصويت على جدول أعمال الجمعية العمومية العادية لشركة بداية لتمويل المنازل الذي أقيم يوم الثلاثاء 1440/8/4 هـ الموافق 9/أبريل/2019:

1. الموافقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
2. المصادقة على القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
3. الموافقة على تقرير المراجع الداخلي للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
4. الموافقة على إعفاء مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة من أعمال للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
5. الموافقة على تقرير هيئة الرقابة الشرعية للفترة المنتهية في 2018/12/31.
6. الموافقة على تقرير لجنة المراجعة الداخلية عن الفترة المنتهية في 2018/12/31.
7. الموافقة على تعيين مراجع داخلي للشركة من بين المرشحين للعام المالي الحالي 2018 وتحديد أتعابه.
8. الموافقة على صرف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31.
9. الموافقة على الأعمال والعقود المبرمة مع الجهات ذات العلاقة لعام 2018.

10. الموافقة على قرار مجلس الإدارة بتعيين الأستاذ مصطفى حسن الصبان عضواً في مجلس الإدارة (يمثل المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص) بدلاً من العضو الأستاذ أديب أحمد.

هيئة الرقابة الشرعية:

الاجتماع	التاريخ	الحضور
اجتماع الربع الأول	24 مارس 2019	- الشيخ د. عبدالستار أبو غدة - الشيخ د. محمد علي القري - الشيخ عبدالستار القطان
اجتماع الربع الثاني	26 سبتمبر 2019	- الشيخ د. محمد علي القري - الشيخ عبدالستار القطان
اجتماع الربع الثالث	17 ديسمبر 2019	- الشيخ د. محمد علي القري - الشيخ عبدالستار القطان

اشراف المجلس ولجانه:

أشرف المجلس على العديد من اجتماعات مجلس الإدارة واللجان الفرعية.

اجتماعات مجلس الإدارة واللجان الفرعية:

المجموع	2019	2018	2017	2016	2015	
22	4	5	4	5	4	مجلس الإدارة
36	9	7	6	7	7	اللجنة التنفيذية
29	4	5	6	7	7	لجنة المراجعة الداخلية
17	4	4	4	3	2	لجنة الائتمان والمخاطر
20	4	5	5	3	3	لجنة الترشيحات والتعويضات

أعضاء المجلس واللجان:

أعضاء مجلس الإدارة واللجان	أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء اللجنة التنفيذية	أعضاء لجنة المراجعة الداخلية	أعضاء لجنة الائتمان والمخاطر	أعضاء لجنة الترشيحات والتعويضات
نايف الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
بسام بودي	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو	-	-	رئيس
عبدالعزیز العمير	عضو	رئيس	-	-	-
طاهر عقيل	عضو	-	رئيس	-	-

-	رئيس	-	-	عضو	طارق علي
-		-	عضو	عضو	دخيل الله الزهراني
-	-	-	عضو	عضو	عبدالإله آل الشيخ
عضو	-	-	-	عضو	فهد العثيم
عضو	-	-	-	عضو	ماجد العيسى
-	عضو	-	-	عضو	أحمد المنيفي
-	-	-	-	عضو	مصطفى الصبان
-	-	عضو	-	-	ياسر بلخي
-	-	عضو	-	-	سعود السيار
-	-	-	عضو	-	مازن الغنيم

اجتماعات المجلس واللجان في عام 2019

تاريخ الاجتماع	مجلس الإدارة	اللجنة التنفيذية	لجنة المراجعة	لجنة الائتمان والمخاطر	لجنة الترشيحات والتعويضات
يناير	-	27	25	-	-
فبراير	27	19	-	22	4
مارس	-	-	-	-	19
أبريل	23	17	22	23	-
مايو	-	-	-	-	22
يونيو	-	30	-	-	-
يوليو	-	-	22	-	-
أغسطس	-	-	-	-	-
سبتمبر	11	5	-	10	-
أكتوبر	-	23 & 1	21	-	-
نوفمبر	-	10	-	27	-
ديسمبر	10	18	-	-	-
مجموع عدد الاجتماعات	4	9	4	4	3

النتائج المالية لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

التغيرات من سنة لأخرى	2019	2018 ¹	2017	المعيار / مؤشرات قياس الأداء
838	2.300	1.462	967	بيان الميزانية إجمالي الأصول (مليون ريال سعودي)
0.49-	0.58	1.07	1.49-	إيرادات الأصول (%)

كما أعيد بيانه في إعادة تصنيف الزكاة

11	846	835	818	إجمالي حقوق الملكية الأصول (مليون ريال سعودي)	
0.28-	1.29	1.57	1.65-	إيرادات حقوق الملكية (%)	الأرباح والخسائر
14.78	43.52	58.30	99.53	المصاريف العامة والإدارية/ إجمالي الأرباح (%)	
18.15	56.65	74.80	142.22	مصاريف البيع والتكاليف العامة والإدارية/ إجمالي الأرباح (%)	
3.98	10.18	6.20	60.52-	معدل الأرباح والخسائر التشغيلية (%)	
7.60-	8.41	16.01	33.76-	معدل الربح والخسارة الصافي (%)	

استعراض الوضع المالي:

استمرت بداية بتحقيق ربحية مستدامة بمتوسط مرجح لعوائد الأصول بنسبة 0.58% (31 ديسمبر 2018: 0.44% قبل تسوية الزكاة) ومتوسط مرجح لعوائد حقوق الملكية بنسبة 1.29% (31 ديسمبر 2018: 0.64% قبل تسوية الزكاة).

البنود الرئيسية لبيان الميزانية:

في 31 ديسمبر 2019، بلغ إجمالي الأصول 2.3 مليار ريال سعودي مقابل إجمالي الأصول المدرجة في الميزانية والبالغ 1.66 مليار ريال سعودي. تواصل بداية تنمية محفظة الميزانية العمومية لتصل إلى 1.79 مليار ريال مقارنة بالميزانية 1.60 مليار ريال.

إضافة إلى قيام بداية بأعمالها، خدمت بداية محفظة برنامج خدمة مستفيدي وزارة الإسكان بمبلغ 374 مليون ريال سعودي ومحفظة شركة إعادة التمويل بمبلغ 440 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2019، بحيث أصبح إجمالي الأصول التي بحوزة الإدارة 2.601 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 1536 مليون ريال سعودي).

واصلت الشركة خلال عام 2019 دعم نموها وذلك باستخدام مصادر التمويل المتنوعة المتاحة لها. خلال العام، باعت الشركة محافظ قروض بقيمة 364 مليون ريال سعودي (2018: 99 مليون ريال سعودي)، وأصدرت صكوكًا بقيمة 450 مليون ريال سعودي (2018: 350 مليون ريال سعودي) واستخدمت 700 مليون ريال سعودي (2018: 220 مليون ريال سعودي) من تسهيلات التمويل المضمون.

في 31 ديسمبر 2019، كان لدى الشركة أوراق دين مستحقة بقيمة 550 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 350 مليون ريال سعودي) وتسهيلات تمويل مضمونة بقيمة 500 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 70 مليون ريال سعودي).

بالإضافة إلى تسهيلات القروض، فإن الشركة ملتزمة بقروض لوزارة الإسكان بقيمة 316.2 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 148.1 مليون ريال سعودي). ويمثل هذا تمويل الوحدات الجاهزة التابعة لوزارة الإسكان حيث لم يتم تسجيل الملكية الفردية على الوحدات حتى الآن. ويعتبر هذا المبلغ مستحق السداد للوزارة عند تسجيل الملكية. كما تعتبر هذه التسهيلات غير ربحية.

طوال عام 2019، كانت الشركة تواجه تحدي في تطبيق هيئة الزكاة والدخل للمرسوم الملكي المتعلق بالعقارات التي لا تتجاوز مبلغ 850 ألف ريال سعودي لمشتري منزل لأول مرة. قمنا بتسوية القروض المطالبة من الهيئة في ديسمبر. فرضت الهيئة غرامات قدرها 24 مليون

ريال سعودي على التسوية المتأخرة للقروض. استأنفت الشركة ضد المطالبة لأنها تعتقد أن لديها حجة جيدة بما يكفي لتجنب تسوية هذه الغرامات. ومع ذلك، هناك شكوك فيما يتعلق بالنتيجة النهائية لهذا الاستئناف وأن الأسبقية موجودة لتسوية مثل هذه الأمور عن طريق التفاوض قبل اختتام عملية الاستئناف. مع أخذ جميع النتائج المحتملة، قررت الشركة أنه سيكون من الحكمة توفير مقابل جزء من العقوبات المرفوعة. وبالتالي فقد خصصت مبلغ 6 مليون ريال سعودي، أي حوالي 25٪ من مبلغ العقوبة التي تطالب بها الهيئة.

البند الرئيسية لبيان الأرباح والخسائر:

بلغ إجمالي الإيرادات للسنة 129.0 مليون ريال سعودي (2018: 81.0 مليون ريال سعودي) بزيادة قدرها 59.3٪. تعكس الزيادة كلا من النمو في كشف الذمم المستحقة ونشاط القروض بالإضافة إلى زيادة الإيرادات من خدمة الأصول المباعة وتلك التي نشأت بموجب ترتيبات الوكالة. بلغت إيرادات الخدمات للسنة 4.3 مليون ريال سعودي (2018: 0.2 مليون ريال سعودي). كما تلقت الشركة قسط على الأصول المباعة لأول مرة بمبلغ 1.4 مليون ريال سعودي.

بلغ إجمالي المصاريف التشغيلية للعام 115.9 مليون ريال سعودي (2018: 76.0 مليون ريال سعودي) بزيادة قدرها 52.5٪. وشمل ذلك مخصصاً لعقوبات الهيئة بمبلغ 6 مليون ريال سعودي (2018: لا شيء). حيث اعتمدت الشركة على التمويل الخارجي لكامل رسوم التمويل لعام 2019 بمبلغ 24.6 مليون ريال سعودي (2018: 11.1 مليون ريال سعودي) بزيادة قدرها 121.6٪. مع استمرار محفظة الميزانية العمومية للشركة في تحسن، حيث تشهد زيادة في مبالغ الذمم المدينة المتعثرة. وقد أدى ذلك إلى ارتفاع تكلفة انخفاض القيمة إلى 6.96 مليون ريال مقابل 1.6 مليون ريال في 2018. وبلغت مصروفات التشغيل الأخرى التي لم يتم ذكرها سابقاً 78.4 مليون ريال (2018: 63.3 مليون ريال)، بزيادة قدرها 23.9٪. تتماشى الزيادة مع زيادة نشاط التشغيل خلال عام 2019.

بلغ صافي الربح قبل الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 13.6 مليون ريال سعودي (2018: 6.1 مليون ريال سعودي) مقابل أرباح في الميزانية قدرها 16.9 مليون ريال سعودي. بلغ صافي الربح بعد الزكاة 10.9 مليون ريال سعودي (2018: 12.97 مليون ريال سعودي). تتضمن نتائج عام 2018 تسوية لمرة واحدة مع الهيئة العامة للزكاة والدخل تتعلق بالزكاة للفترة السابقة. كان لذلك تأثير إيجابي على النتائج المعلنة لعام 2018 بقيمة 7.6 مليون ريال سعودي.

بلغت المؤشرات المالية الأساسية لشركة بداية لتمويل المنازل حتى 31 ديسمبر 2019:

الجوانب المالية الرئيسية	بالريال السعودي
إجمالي الأصول	2,300,684
إجمالي الالتزامات	1,454,480
رأس مال الشركة	900,000
الخسائر المتراكمة	(54,881)
إيرادات التمويل ونشأة القروض	124,723
إيرادات الخدمات	4,308
رسوم التمويل	24,579
إجمالي المصروفات التشغيلية	115,898
صافي أرباح السنة	10,852

تصنيف الأصول والالتزامات حتى 31 ديسمبر 2018:

التصنيف	على المدى القصير	على المدى البعيد	المجموع
الأصول			
الرصيد النقدي والمصرفي	377,860	-	377,860
الاستثمارات	-	893	893

1,787,568	1,718,691	68,877	صافي مستحقات الإجارة
1,599	-	1,599	الزكاة المدفوعة مسبقاً
111,116	22,581	88,535	الودائع والمدفوعات المقدمة والمستحقات الأخرى
1,305	-	1,305	أصول مستحقة الاستخدام
12,540	12,540	-	صافي الأصول غير المادية
6,689	6,689	-	العقارات والمعدات
2,299,570	1,761,394	538,176	الالتزامات
1,050,000	300,000	750,000	القروض وسندات الديون
401,953	19,326	382,627	الحسابات الدائنة والمستحقات
2,527	2,527	-	مخصصات مستحقات نهاية الخدمة
1,454,480	321,853	1,132,627	

توزيع الأرباح:

نظراً لوجود خسائر متراكمة في ميزانية الشركة، فإنه لا يوجد هناك أرباح متاحة لتوزيعها على المساهمين.

الأطراف ذات العلاقة:

لقد تم الإفصاح عن الاعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة دينتوس للاستشارات القانونية المتعاونة مع مكتب وائل عبد الرحمن العيسى بالمملكة العربية السعودية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ ماجد عبد الرحمن العيسى مصلحة غير مباشرة حيث ان أخو العضو يمتلك المكتب القانوني المتعاون مع شركة دينتوس، وقد تم هذا التعاقد بقيمة 38.800 دولار امريكي عن طريق المنافسة بدون شروط أو مزايا.

نظرة على المستقبل:

يعد سوق الإسكان في المملكة العربية في نمو. 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 2030.30. وكما نتوقع تحول في ديناميكيات السوق نتيجة لهذا النمو ونتوقع أن ينخفض توفر الوحدات الجاهزة لأن عدد المستفيدين سيتجاوز قدرة المطورين على تقديم الخدمات. وكما نتوقع أن تتزايد أهمية منتج تمويل البناء ومنتج البيع الخارطة.

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. لقد أثبتنا 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.

وكما يسرني إرفاق القوائم المالية المدققة لشركة بداية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

نيابة عن المجلس
نايف بن صالح الحمدان
رئيس مجلس الإدارة