



بداية لتمويل المنازل

هاتف: +966 11 111 1111
fax: +966 11 111 1177
المملكة العربية السعودية
طريق الملك فهد (جنوب)
الطابق 19، برج الارداء

Bidaya Home Finance P.O. Box 93898, Riyadh 11683
Kingdom of Saudi Arabia
King Fahd Rd (South)
19th Floor, Al Ebda'a Tower

T +966 11 483 6700
F + 966 11 483 6774

فبراير 2018

تقرير مجلس الإدارة إلى مساهمي شركة بداية لتمويل المنازل

نigeria عن مجلس إدارة شركة بداية لتمويل المنازل؛ يسرني تقديم نتائج القوائم المالية لنهاية العام 2017م، بالإضافة إلى نظرة شاملة على سير العمل خلال السنة إلى مساهمي الشركة لمراجعتها، تغطي القوائم المالية للشركة الفترة من 1 يناير 2017 إلى 31 ديسمبر 2017.

نظرة على الاقتصاد العالمي:

في عام 2017، رفع البنك الفدرالي الأمريكي أسعار الفائدة مرتين إلى 25 نقطة أساس، مرة في إبريل 2017م والأخرى في يوليو 2017م، كما أنه من المتوقع ارتفاع أسعار الفائدة في 2018م مع زيادة الضغوط التضخمية، وشهد بداية 2018م تقلبات في الأسواق المالية والأسهم، ويعزى ذلك جزئياً إلى الانخفاض الكبير في الضرائب وارتفاع معدل الأجور والتشديد على أسواق العمل، حيث يتوقع السوق إلغاء برنامج التحفيز النقدي تدريجياً.

ومن المتوقع أيضاً أن تشكل التغيرات في أسعار الفائدة في الولايات المتحدة تحديات أمام اقتصاد الأسواق الناشئة، ومع ذلك وبما أن التضخم الحالي في الاتحاد الأوروبي يقل كثيراً عن الهدف المحدد بنسبة 2٪ عند 0.9٪، فإن تحدياتهم الرئيسية ستتجه نحو التحول السلس من برنامج التحفيز النقدي بطريقة تفادى مخاوف المستثمرين.

نظرة على الاقتصاد السعودي:

كما كان متوقعاً إن الزيادة في معدلات الفائدة للبنك الأمريكي الفيدرالي في صيف 2017م، قد انعكس على زيادة معدلات الفائدة لمؤسسة النقد العربي السعودي، ومع ذلك، أبقت ساماً سعر فائدة إعادة الشراء "الريبو" عند 2٪، وشهد ذلك انقطاعاً في 8 سنوات بمعدل 100 نقطة أساس بين معدل إعادة الشراء العكسي ومعدل إعادة الشراء في المملكة العربية السعودية لضمان استقرار السيولة في النظام المالي المحلي.

إن حكومة المملكة العربية السعودية ملتزمة باستخدام أدوات مختلفة لإدارة السيولة في الأسواق المحلية مثل إيداع الأوراق المالية وترتيبات المقايضة، فضلاً عن عمليات السوق المفتوحة، وبالإضافة إلى ذلك؛ أسمحت إصدارات السندات السيادية الدولية والصكوك التي بلغت قيمتها 81 مليار ريال سعودي في تدفق سيولة الاقتصاد.

نظرأً لتوقعات ارتفاع معدل الفائدة الأمريكي فإنه من المؤكد أن ترتفع ساماً سعر "الريبو" إلى 2.5٪ في نهاية عام 2018م، مع التحسن العام في المجموع النقدي الذي لوحظ في أكتوبر 2017م، بسبب ارتفاع الإنفاق الحكومي بنسبة 5٪ على أساس سنوي في الربع الثالث من عام 2017، وقد تراجعت الضغوط على السيولة والمعدلات الداخلية مؤخراً، مع انخفاض سعر سايبور لمدة 3 أشهر إلى 1.8٪ في أكتوبر مقابل 2.3٪ في العام السابق.

وقد ارتفعت نسب الودائع الائتمانية منذ بداية عام 2017م، وتوقفت عند 83% في أكتوبر، وهي أقل من المعايير التنظيمية بنسبة 90%， بالإضافة إلى ذلك؛ من المتوقع أن يؤدي انخفاض العجز المالي إلى خفض الضغط على تمويل العجز من قبل البنوك المحلية مما يترك مجالاً أكبر للسيولة والائتمان للقطاع الخاص، وتشير أحدث بيانات الائتمان للشركات إلى ارتفاع صافي الائتمان الجديد بمقدار 12 مليار ريال سعودي خلال شهر سبتمبر مقارنة بـ 55 مليار ريال سعودي للفترة نفسها من عام 2016م.

في أواخر ديسمبر 2017م، أعلنت الحكومة عن ميزانية عام 2018م التي تظهر دعماً مستمراً لل الاقتصاد من خلال أكبر نفقات مدرجة في الميزانية بقيمة 978 مليار ريال في 2018م مقارنة بميزانية 2017م التي بلغت 890 مليار ريال، وبناءً على الإيرادات البالغة 783 مليار ريال سعودي، فمن المقدر أن يبلغ عجز الميزانية في عام 2018م نحو 195 مليار ريال، مقارنة بالتوقعات البالغة 220 مليار ريال سعودي.

نظرة شاملة على السنة: النشاطات الرئيسية:

إن النشاط الأساسي للشركة هو تقديم تمويل عقاري متواافق مع الشريعة "التمكين الجميع من امتلاك منازلهم"، وعلى الرغم من أن التركيز في 2017م، كان على تمويل منتج الإجارة مع الوعود بالهبة "أسهل وأبسط منتج" إلا أنه تم إبرام عدد من عقود منتج الإجارة الموصوفة في الذمة، وتتطلع "بداية" الآن إلى توسيع نطاق منتجاتها بما يتناسب مع احتياجات السوق والطلب.

المخاطر الرئيسية:

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

مخاطر الائتمان:

بالنظر إلى البيئة الاقتصادية الحالية، فإن عملاء بداية الحاليين والمحتملين معرضين لمخاطر الائتمان، حيث إن الدخل المتاح غير ثابت (على سبيل المثال: إقرار النظام الجديد "ضريبة القيمة المضافة")، مثل هذه التغيرات قد تؤثر على التدفقات النقدية للأفراد، وبالتالي تؤثر على القدرة على تحمل تكاليف السكن والقدرة على دفع أقساط العقار الشهرية.

تشهد بداية مع تزامن حركتها سداد المتأخرات والتي تبلغ 2.4% من محفظتها، ويمكن تخفيض ذلك الخطر من خلال توسيع نطاقات التمويل لمشتري المنازل لأول مرة، بالإضافة إلى أن بداية أضافت قدرات أخرى من خلال إدخال طرف ثالث للاسترداد القانوني، وأيضاً أصبح التنفيذ أفضل بكثير من السابق من خلال الرجوع إلى المحاكم العامة والتنفيذية للتعامل مع مشاكل إغلاق الرهن.

ماري حمد

مخاطر الأعمال الاستراتيجية والسوق:

تركز الحكومة تركيزاً كبيراً على قطاع الإسكان في خطط رؤية 2030، التي تهدف إلى زيادة نسبة تملك المنازل، ويتبين ذلك من المبادرات التي أطلقها وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، وأيضاً المبادرات الواحدة لوزارة الإسكان في تقديم وحدات سكنية جاهزة ووحدات على الخارطة، بداية تعمل عن كثب مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية في بعض مبادراتهم؛ لتحقيق الهدف المشترك "تمكين الجميع من امتلاك منازلهم"، إن جاذبية هذه البرامج تجلب منافسة قوية بين البنوك وشركات التمويل العقاري للحصول على حصة في مشاريع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، إلى جانب إنشاء الحكومة الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري لدعم التمويل العقاري، علاوة على ذلك؛ رفعت ساما مؤخراً الحد الأقصى للتمويل العقاري لمشتري المنازل لأول مرة من 85% إلى 90%， وهي خطوة إيجابية نحو زيادة تملك المنازل لشريحة كبيرة من المجتمع، وتمثل هذه التدابير إلى زيادة الأنشطة التجارية على الصعيد الوطني، ومع ذلك؛ فإن أي خطوة في اتجاه عكسي قد تحول دون نمو الأعمال وتؤثر على كل من نمو السوق واستراتيجية الأعمال بشكل كبير.

المخاطر المتعلقة بالدولة:

مع بدء نشأة عقود التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، فإن بداية معرضة لمخاطر الدولة، مثل: الوضع الجيوسياسي للدولة وانخفاض احتياطيات النقد الأجنبي والاعتماد على النفط وتكلفة الحرب اليمنية، غير أن أسعار النفط قد تحسنت في عام 2017م مقابل 2016م (65 دولار أمريكي حالياً، مع توقعات إيجابية لعام 2018م)، ومن المتوقع أن ترتفع الإيرادات النفطية وغير النفطية في عام 2018م، وأن تستمر في تقليص الفجوة بين الإيرادات والنفقات في عام 2018م؛ ومن المتوقع أيضاً أن تعزز تدابير الحكومة لعام 2017م كما تجسدت في رؤية 2030 الاقتصاد في المستقبل.

مخاطر السيولة:

نظرًا إلى أن رأس مال بداية الحالي قد تم توزيعه بالكامل في الأنشطة الأساسية للشركة، فإن ذلك سيطلب استخدام مصادر تمويل خارجية والتي قد تعرّض الشركة لمخاطر السيولة، كما أنه جاري العمل الآن على استراتيجية تمويل متواقة مع نموذج عمل بداية، وأيضاً جاري دراسة مصادر تمويل بديلة، كما أن بداية تستفيد من خطوط التمويل من كل من الشركة السعودية لإعادة التمويل وصندوق التنمية العقارية وبينك الخليج الدولي لتلبية متطلبات التمويل، في 2018م يجري العمل على استخدام مصادر سيولة إضافية مثل صكوك وبيع أصول المحفظة.

المخاطر المتعلقة بالسمعة والمخاطر التشغيلية:

إن التزام بداية وشركتها الاستراتيجية مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية له مسار متنامي، ونتيجة لتوسيع العمل التجاري فإنه من المتوقع ارتفاع سير العمل، وذلك بطبيعته يزيد من التحديات مثل الاحتياج للموارد البشرية المدربة فضلاً عن التكنولوجيا، لذا فإن بداية معرضة للمخاطر المتعلقة بالسمعة والمخاطر التشغيلية بسبب سمعتها القوية لدى وزارة الإسكان وصندوق

التنمية العقارية والتي تتطلب منها استيفاء متطلبات أعلى معايير الخدمة، إن الشركة تقدر احتياجات موظفيها وتتطلع لهم البرامج التدريبية وتهيء لتوسيع استخدامها للتكنولوجيا في المرحلة المقبلة. علاوة على ذلك؛ ستوظف بداية موظف أمن المعلومات الإلكترونية "السايرية"، والذي يعتبر جزء من العمل على محور خطر الأمن السيبراني، ومع المتطلبات التنظيمية لاستخدام المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. فإنه من المطلوب الآن استخدام نهج أكثر تطوراً لتحديد متطلبات المحفظة، ومع تغير نماذج الحسابات يمكن أن يكون هناك تغير في أرباح الشركة سلباً أو إيجابياً.

التقرير التجاري:

فيما يلي الإحصائيات السنوية حسب المناطق لعام 2017:

المبلغ	الفرع
341,413	الرياض
102,445	الدمام
104,822	جدة
548,680	المجموع

الإحصائيات السنوية حسب القطاعات:

نوع القطاع	عدد الحسابات لـ 2016	عدد الحسابات لـ 2017	المجموع
حكومي	65	182	247
شبه حكومي	15	54	69
الشركات الكبرى	101	215	316
فئة الشركات أ	22	41	63
فئة الشركات ب	27	25	52
أصحاب الأعمال	44	18	62
المجموع	274	535	809

توزيع عقود التمويل العقاري حسب المدن:

المدينة	السعر
الوسطى	575,975
الشرقية	166,699
الغربية	163,558
المجموع	906,232

بلغت القيمة الإجمالية للضمانات ضد التغير مقابل التمويل 1.128 مليون ريال سعودي، متوسط قيمة التمويل للمحفظة 1.12 مليون ريال، ويبلغ متوسط قيمة التسهيلات الإنمائية 79٪.

برامج التعاون مع صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان:

منتج ضمانات التمويل العقاري التابع لصندوق التنمية:

يعد منتج ضمانات التمويل العقاري الذي أطلقه صندوق التنمية العقارية، سمة بارزة من برنامج التمويل المدعوم، والذي يهدف إلى رفع إقبال الممولين للمخاطرة من خلال تغطية مجموعة كبيرة من شرائح المجتمع، في نوفمبر 2017 وقعت بداية اتفاقية مع صندوق التنمية العقارية بشأن هذا البرنامج حيث إن 80% من أصل التمويل المنوه مضموناً من الحكومة السعودية ممثلاً بصندوق التنمية العقارية، وكانت شركة بداية الرائدة في إطلاق هذا البرنامج في السوق السعودي، والذي أعطى بداية الأسبقية في السوق.

منتج القسط المتزايد المتغير:

تميز هذا المنتج بأنه يمنح عملاء بداية ميزة وهي الحصول على أعلى تمويل عقاري ممكن، حيث يمكنهم من توفير الدفعة المقدمة مع الأخذ بعين الاعتبار مبلغ التمويل الشخصي والفترقة المتبقية لسداده، تم طرح هذا المنتج نظراً للطلب الشديد عليه في السوق.

برنامج تفويض الخدمات (بالوكالة عن وزارة الإسكان):

فكرة البرنامج هي تسليم الوحدات السكنية الجاهزة لوزارة الإسكان إلى مستفيدي الوزارة، ستقوم بداية بتأهيل عقود الإيجار للمستفيدين وت تقديم خدماتها للوزارة من خلال تحصيل الأقساط من المستفيدين وتحويلها إلى وزارة الإسكان في النظام ذو الصلة، وسيولد البرنامج دخلاً يعادل 1% من الرصيد المستحق، كما وضعت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية معايير الانتeman على أن تكون هذه المحفظة خارجة عن ميزانية بداية، مع الأخذ بعين الاعتبار أن تلك العقارات ستكون من ملك الوزارة حتى الانتهاء من تسوية التمويل، علاوة على ذلك؛ قد تم وضع هذا البرنامج لتمكين شريحة أكبر من مستفيدي وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية من امتلاك منازلهم، ومن الجدير بالذكر أن هذه الشريحة مقسمة إلى أربعة أقسام: الأفراد الذين يتلقون رواتب والمتقاعدين وأصحاب الأعمال الخاصة والعاملين عن العمل، شريطة أن يمتلك آخر قسمين ضمناً، كما أن هذه الشريحة لا تمنحهم البنوك قروضاً بسبب دخلهم المحدود أو موقع العقار يكون في المناطق القروية، حالياً بداية في المراحل النهائية من وضع البرنامج وتحظى بإطلاق المشروع خلال الربع الأول من 2018.

استخدام فروع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية:

نظرًا لمحدودية عدد الفروع التي تديرها شركة بداية، كان التواصل مع العملاء محدوداً، لذا عقدت شركة بداية مع صندوق التنمية العقاري اتفاقاً لاستخدام فروعهم المنتشرة في جميع أنحاء المملكة لخدمة العملاء خلالها، حالياً يقوم فريق بداية بصياغة العقود وخطة نقل الموظفين، وهي مرحلة متقدمة من وضع اللمسات الأخيرة بالاتفاق.

ما زلت
أنا

ولن

التقارير المرحلية والاجتماعات الدورية مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية:

نظراً لكثرة الأعمال المشتركة ما بين بداءة ووزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، أصبحت الاجتماعات الدورية صفة منتظمة لهم لضمان توافق سير العمل داخلياً ورصد التقدم في المشاريع الجارية كما هو مخطط ولمعالجة أي تأخيرات مكتوبة غير ضرورية.

تحسين نظام الوحدات السكنية الجاهزة لوزارة الإسكان:

بما أن مشاريع الوحدات السكنية الجاهزة لوزارة الإسكان خفضت قيمة الدفعة المقدمة إلى 10% مقارنة بالمشاريع الأخرى المشابهة لها، فقد حصلت بداءة على عدم ممانعة ساماً لتمويل هذه المشاريع بنسبة 100% مبلغ التمويل إلى القيمة، وهذا يتطلب من بداءة تعديل نظامها الحالي ليتواءم مع متطلبات الدفعة المقدمة 0% ولتمكن من تصنيف هذه الحالات عن غيرها.

منتج البناء الذاتي بدعم من صندوق التنمية العقارية:

بالرغم من خطورة هذا المنتج وعدم تواجده في السوق إلا أنه سيمكن العملاء من بناء منازلهم على أراضيهم، ينقسم التمويل إلى مرحلتين على مراحل إنجاز البناء، والتخفيف من المخاطر المرتبطة بالمنتج، سيقدم الصندوق الدعم للمنتج في الجانب التشغيلي من خلال برنامج ضمان البناء الذاتي، الذي يقدم المساعدة من خلال مهندسيه الخاصين، يتم تطوير المنتج في الفترة الحالية ومن المقرر إطلاقه في بداية 2018.

مبادرات بداءة:

مبادرة تطوير منتج تمويل الملك:

تطوير منتج تمويل الملك:

يعتبر هذا المنتج أكثر المنتجات طلباً في السوق السعودي، حيث أنه سيساهم في مساعدة مستفيدي وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، يمكن هذا المنتج العملاء من الاستفادة من التمويل من خلال توفيره لعدة خيارات إما بناء منازلهم أو إكمال بناء منزل أو ترميم الوحدة الحالية أو التعديل عليها أو بناء منزل آخر، يعتبر المنتج الآن في مراحل متقدمة من الانتهاء.

عقود الإيجار المنتهية بالبهبة والإيجار الموصوفة في الذمة المعدلة:

تطلب من بداءة تعديل مستنداتها القانونية لتعكس التطورات في رسوم الدفع المتأخر والدفع الجزئي، ويعمل الفريق بتسيير هذه المستندات مع علماء الشريعة، وهي الأن في مرحلة متقدمة من الانتهاء.

عقوبة التأخير في الدفع:

على الرغم من أن رسوم الدفع المتأخر كانت موجودة منذ البداية، إلا أن أساس حساب تلك الرسوم أصبح أكثر شفافية وتماشياً مع عرض السوق، وسيتم التبرع بجزء من هذه الرسوم للجمعيات الخيرية.

والآن

حالي ما

عملية مراجعة نسبة هامش الربح:

مع اقتراب الذكرى السنوية لمراجعة الأسعار مع أول دفعه من العملاء الممولين، قام الفريق بدراسة الإجراءات والسياسات الحالى لعملية مراجعة نسبة هامش الربح ومقارنتها مع الوضع الحالى، ومع الخبرة في مجال العمل وبعد الانتهاء من المقارنة، قررت بداية تعديل عملية مراجعة نسبة هامش الربح ليكون متوازناً مع تطورات السوق في الوقت الحالى.

وثيقة اقرار العمل:

لضمان شفافية كاملة مع عملاء بداية، تم استحداث وثيقة إقرار العميل لمساعدة العملاء في فهم حقوقهم والتزاماتهم خلال مدة التمويل.

نشر مواد تدريبية على الموقع:

يعد الكتيب الاسترشادي جزء من مبادرات التدريب الداخلية، وقد تم نشره في الموقع، وسيكون كمرشد يساعد موظفي بداية سواه كانوا موظفين جدد أم موظفين ذوي خبرة، موجهاً لهم في انشطة العمل اليومية ومرجعاً يفصل منتجات بداية خدماتها، كما أن الكتيب يحتوي على كيفية معالجة الطلبات في النظام.

تقرير قسم تطوير العمل التجاري:

وزارة الاسكان وصندوق التنمية العقارية:

خلال شهر أكتوبر 2017م، شاركت شركة بداية في ستة مشاريع جاهزة على مستوى المملكة مع وزارة الإسكان لوضع نظام متكامل يخدم العملاء، كانت بداية أول جهة من بين الجهات البنكية وغير البنكية التي أدمجت بشكل كامل في نظام وزارة الإسكان، في نوفمبر 2017م عملت بداية مع وزارة الإسكان في تطوير مشاريع البيع على الخارطة التي سيتم تسليمها للمستفيدين الذين تم إعلان اسمائهم في الرابع الثالث، إضافة إلى ذلك، تم تطوير الجوانب التسويقية لهذه المشاريع لتمكين المواطنين الذين يعيشون في المناطق النائية من الاشتراك.

تسويق القطاع الحكومي:

كجزء من تعزيز صورة بداية وبناء اسمها التجاري وتطبيق فكرها الإبداعي، قامت بداية بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية في استضافة الملتقى الأول لمشتري منازلهم لأول مرة وذلك في 15-16 ديسمبر 2017م، وصل عدد حضور مستفيدي الملتقى أكثر من أربعين ألفاً بينما شاركت 8 شركات تطوير عقارية في عملية إيجاد حلول سكنية للمستفيدين وقدمت بداية التمويل للمستفيدين، كما أن بداية تعاونت مع مكتب التخطيط والتنمية العقارية في إعداد دراسة جدوى لـ“الإسكان الاجتماعي”.

2018

三

النشاطات التسويقية:

عملت بداية مع شركة جونز لانج لا سال في تقديم تقرير "الدليل لامتلاك منزل"، والذي يسلط الضوء على عملية امتلاك المنزل في السعودية، كما أنه يساهم في رفع نسبة ملكية المواطنين لمنازلهم من 47% إلى 52% بما يتوافق مع الرؤية السعودية 2030. يركز هذا التقرير على مشتري المنازل المحتملين الذين يبحثون عن معلومات أكثر وضوحاً عن المنتجات الحالية في المملكة العربية السعودية، كما يقدم التقرير توجيهات للمشترين المحتملين في تقييم الثلاث مناطق الأساسية وهي الرياض وجدة والدمام، كما أن التقرير يمكنهم من الحصول على تمويل على أساس مستويات دخلهم الحالية.

حملة منتج ضمانات التمويل العقاري وبرنامج التمويل المدعوم:

تعتبر حملة التمويل المدعوم من صندوق التنمية العقارية متواصلة مع إطلاق منتج ضمانات التمويل العقاري.

العمليات:

حققت بداية إنجازات كبيرة خلال 2017م بصفتها شركة رائدة في مجال تمويل المنازل في المملكة، وذلك بتطبيق رؤيتنا في أن تكون متذكرين تقنياً وخصوصاً باتجاه احتياجات مشتري المنازل، ومن أهم هذه التوجهات تحول بداية إلى شركة رقمية بالكامل "بداية أونلاين" وذلك بغرض التسهيل على عملائنا، فقد تمكنا من إنشاء حسابات والتواصل مع الإداره من خلال واجهة الإنترنط، كما قدمنا من خلال موقعنا 12 خدمة مختلفة وكذلك جعلنا عملية الخصم المباشر آوتوماتيكية، وفي سعينا للتميز أنشأنا نظام إدارة المشتريات والتسييد، وكانت بداية أول من يحصل على شراكة مع وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية في مشاريع التمويل المدعوم من بين الجهات البنكية وغير البنكية، وكان دمج أنظمتنا مع أنظمة الوزارة والصندوق شهادة لسمعتنا في السوق، وبالطبع هذا الإنجاز ليس بسيطاً، بدأنا 2017م وأنهينا بإنجازات عظيمة، فقد أنهينا السنة بنسبة تغطية 2.1 مقابل أن هدفنا المحدد كان 2.5.

تدريب الموظفين:

تطبيق بداية ممارسات موارد بشرية قوية حيث تؤمن بأن موظفيها أهم الأصول قيمة، وبصفتنا شركة محلية فإننا نركز وبشكل كبير على جهود السعودية، يمكننا بكل فخر ذكر معدل السعودية الذي وصل إلى 85% بنهاية 2017م، فمعظم رؤسائنا ومدراءنا سعودي الجنسية، ومن منطلق إيماننا برؤية الدولة 2030 فنحن متزمنون بتقديم فرص مناسبة للسعوديين من كلا الجنسين، كما أنها تغطي بأن نسبة الموظفات لدينا وصلت 25% من نسبة موظفي بداية، كما أن لدى بداية بوابة إلكترونية تمكن المواطنين السعوديين من تقييم سيرهم الذاتية في الموقع والذي يمكن الشركة من إيجاد أفضل المواهب بدون جهد.

تعد إدارة الأداء في بداية متقدمة جداً وتدار على أساس شهري وربع سنوي ونصف سنوي وسنوي، ساعد استخدام الكفاءات في إدارة الأداء على خلق البيئة المطلوبة في بداية المتدرجة من مستوى المدراء التنفيذيين حتى مستوى الموظفين، ويعمل جميع موظفي بداية بأهداف واضحة والتي تقييم

مهن

بشكل عادل، تربط بداية نتائج إدارة الأداء بكفاءات الموظفين للتأكد من أن الأجر محدد بناء على الأداء ولتطوير موظفينا بشكل مستمر.

وفي 2017م كان هناك تطوراً ملحوظاً في تمكين الموظفين مقارنة بـ2016م، ويعود الفضل إلى بيئه العمل الفريدة التي ساعدت موظفينا في أن يكونوا الأفضل وإلى المبادرات المطلقة التي استهدفت الموظفين، إن العمل في بداية يعني التواجد في بيئه عمل تتمتع بالشفافية، حيث الاحتفال بالإنجازات والصوت المسموع وال فكرة المشجعة والتقييم العادل للأداء والإشادة به.

إشراف المجلس:

كان المجلس مشرفاً على كافة المهام حيث تم عقد العديد من اجتماعات مجلس الإدارة واللجان الفرعية.

اجتماعات مجلس الإدارة واللجان الفرعية:

المجموع	2017	2016	2015	
13	4	5	4	مجلس الإدارة
20	6	7	7	لجنة التنفيذية
20	6	7	7	لجنة المراجعة
9	4	3	2	لجنة المخاطر والانتمان
11	5	3	3	لجنة الترشيحات والتعيينات

جدول مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة:

الإجمالي	2017	
207,000	180,000	خالد العبودي
150,000	120,000	نایف الحمدان
147,000	120,000	فهد الشريف
141,000	120,000	دخيل الله الزهراني
147,000	120,000	فهد العثيم
150,000	120,000	بسام بودي
150,000	120,000	طاهر عقيل
165,000	120,000	عبد العزيز العمير
144,000	120,000	عبد العزيز الخريجي
129,000	120,000	ماجد العيسى
144,000	120,000	طارق علي
81,000	60,000	مازن الغنيم
78,000	60,000	يوسف المبارك
78,000	60,000	سعود السياري
1,911,000	1,560,000	المجموع

بيان

النتائج المالية:

بلغ رأس مال الشركة المدفوع حتى 31 ديسمبر 2017م، 900 مليون ريال والذي تم ضخه في 2014م، بينما رأس المال في 31 ديسمبر 2017 كان 818.7 مليون ريال والذي انخفض نتيجة للخسائر المتراكمة.

كان زخم نمو تمويل عقود الإيجار في مساره الصحيح، ووصل إجمالي التمويل المستحق 882 مليون، كما بلغ إجمالي عقود التمويل العقاري التي منحت خلال السنة 533 مليون ريال ومتوسط قيمة التمويل للمحفظة 1.1 مليون ريال.

حتى 31 ديسمبر بلغت مخصصات الخسائر الائتمانية 9.727 مليون ريال حيث إن 1.10% مبلغ تمويل الإيجار المستحق، وبلغ التعثر 90 يوماً الماضية 20.7 مليون من 31 ديسمبر 2017م، وهناك الكثير من المصادر التي تم استحداثها والتي من الممكن أن تموّل الشركة.

بلغت الخسائر السنوية 17.289 مليون ريال، وبصفة عامة فإن النفقات مضبوطة وتتناسب مع الهدف المحدد.

بلغت المؤشرات المالية الأساسية لشركة بداية لتمويل المنازل حتى 31 ديسمبر 2017م:

الجوانب المالية الرئيسية	باليارى السعودى (آلاف الريالات)
إجمالي الأصول	967,024
إجمالي الالتزامات	148,338
رأس مال الشركة	900,000
صافي الملكية	818,686
مجموع الإيرادات التشغيلية	40,590
إيرادات أخرى	7,277
إجمالي المصروفات التشغيلية	65,156
صافي خسائر السنة	(17,289)

جتنى مارس

بيان



بداية لتمويل المنازل

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٤٨٣٩٩٨ ص.ب ٩٩٨ الرياض ١١٦٨٣
 المملكة العربية السعودية
 طريق الملك فهد (جنوب)
 الطابق ١٩، برج الرياد

Bidaya Home Finance

P.O. Box 93898, Riyadh 11683
 Kingdom of Saudi Arabia
 King Fahd Rd (South)
 19th Floor, Al Ebda'a Tower

T +966 11 483 6700
 F + 966 11 483 6774

تصنيف الأصول والالتزامات حتى 31 ديسمبر 2017م (آلاف الريالات) على المدى القريب والمدى البعيد:

التصنيف	على المدى البعيد	المجموع	على المدى القريب
الأصول			
الرصيد النقدي والمصرف في		21,653	21,653
الاستثمارات المتاحة للبيع		50,013	50,013
صافي مستحقات الإيجار	837,997	872,814	34,817
الودائع والمدفوعات المقدمة والمستحقات الأخرى		12,894	12,894
صافي الأصول غير المادية	3,060	3,060	
العقارات والمعدات	6,590	6,590	
	967,024	847,647	119,377
الالتزامات			
قرصان قصيرة الأجل		100,000	100,000
حسابات مستحقات الدفع	13,422	32,959	19,537
الزكاة المستحقة		14,181	14,181
مخصصات مستحقات نهاية الخدمة	1,198	1,198	
	148,338	28,801	119,537

توزيع الأرباح:

نظراً لأن الشركة ناشئة، فإن الخسائر متراكمة في قوانها المالية، وبالتالي لا يوجد هناك أرباح متاحة لتوزيعها على المساهمين.

نقطة على المستقبل:

يعتبر الطلب على الوحدات السكنية بين سكان المملكة العربية السعودية مرتفع بسبب التركيبة الديمغرافية الشابة للبلاد وتزايد النفوذ الاقتصادي والاجتماعي، إضافة إلى تلك العوامل التي تزيد من الطلب على الإسكان، جعل الحكومة قطاع الإسكان أحد أهدافها الرئيسية كجزء من التحول الوطني واستراتيجية التطوير.

في ظل هذه الطموحات لزيادة تملك المنازل، فإن بداية تسعى لأن تكون أول وأهم شريك مع عدد من الجهات الحكومية التي ستكون موضع تنفيذ الاستراتيجيات التي ستحقق الهدف السامي في زيادة تملك المنازل، لذا نحن نعمل بالتعاون مع العديد من الوكالات في وضع برامج وخلق منتجات في مختلف المجالات، كما أن ذلك يتعاشى مع رؤية شركتنا ورغبة المساهمين في مواصلة بداية في تحقيق الأرباح.

عازم



بداية لتمويل المنازل

هاتف: +966 11 111 1111
fax: +966 11 111 1111
المملكة العربية السعودية
طريق الملك فهد (جنوب)
الطابق 19، برج الريان

Bidaya Home Finance P.O. Box 93898, Riyadh 11683
Kingdom of Saudi Arabia
King Fahd Rd (South)
19th Floor, Al Ebda'a Tower

T +966 11 483 6700
F + 966 11 483 6774

ستواصل بداية سعيها في الاعتماد على التكنولوجيا، والاستفادة من سرعة وجودة وكفاءة خدماتها في استغلال موجة الطلب القادمة لامتلاك المنازل والتي نؤمن أنها في المستقبل القريب.

بالنيابة عن المجلس،،،

خالد العبودي

رئيس مجلس الإدارة

شركة بداية لتمويل المنازل

ركاب

bidayahome.com.sa

التقرير السنوي للمساهمين لعام ٢٠١٧ م Page 12 | 12

رقم التسجيل التجاري: ٤٣٢٥٦٤ | رأس المال المدفوع (رس) ٩,٠٠,٠٠٠,٠٠
CR # (0010432564) and total paid-up capital (SAR 900,000.000)