



FIRST AVENUE
real estate development
الجادة الأولى للتطوير العقاري

نشرة الإصدار

الجادة الأولى للتطوير العقاري



یوم الاثنین

٥١٤٤٦/٠٣/١

للموافق ١٦/٠٩/٢٠٢٤م)

FIRST AVENUE
real estate development

طرح عدد ستة عشر مليوناً وأربعمئة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٨,٠١٪) من رأس مال الشركة بعد الاكتتاب (والتي تمثل نسبة ٨,٧٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة)، وذلك من خلال طرحها في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بسعر طرح قدره (٦) ريال سعودي للسهم الواحد.

[illegible][illegible][illegible]

يكون الطرح مرفوعاً فئات المستثمرين المقيمين (الطرح)، وذلك بعد ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعةًمئة وثلاثة وخمسين ريال سعودي، سُمِّىَ هذا (إشراك الحياة المجتمعية - أسهم الطرح، ومُنفردة به أسهم الطرح، وبشبهة الأسهم للسهم قدرها ريال سعودي واحد) (١٨) من أسهم الشركة سيكوون كورب (٢٩) ريال سعودي، تمثل أسهم الحياة المجتمعية نسبة (٨٠٪) من رأس المال لشركة بدء الطرح ونسبة (٢٠٪) من رأس المال لشركة إيل الطرح، وسوف تكون أسهم الشركة أمامية من فئة واحدة. ولا يعطي أي مساهم أي حقوق تفضيلية، وجميعاً لكل المساهمين إذا كان عدد مساهمي الشركة أكبر من خمسة، ويحق للمساهمين المتساويين في الحقوق.

[illegible]

- ١- مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص،
- ٢- عملاء مؤسسون مقبولين مرخصين لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عينت بشروط تمكها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الخطر والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه
- ٣- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع
- ٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- ٥- الشركات والضايفين المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية،
- ٦- صناديق الاستثمار.
- ٧- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- ٨- أشخاص طبيعيين يجوز فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:

ب- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.

د- أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.

٩- أ. أشجاص آخدين: تجددهم المبينة.

يمتلك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم مجتمعيين بـ «المساهمين الحاليين») الواردة أسماؤهم في الضفحة (ي) جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون الحاليون ما نسبته (٩٩, ٩٨٪) من أسهم الشركة بعد الطرح، وبالتالي سيحتفظ المساهمون الحاليون بحصة مهيمنة في الشركة بعد الطرح. وسوف تقوم الشركة بإستخدام صافي محصلات الطرح بعد خصم مصاريف عملية الطرح لتحويل خططها التوسعية خلال السنوات الثلاث القادمة ورسائلها العامل. ولن يضمن المساهمون الحاليون لشركة أي مبلغ من محصلات الطرح (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ٦-١ «إستخدام المخصصات والخصائص المستقبلية»).

بناءً على طرحي في ١٣/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠٢٦م) ويستمر تقديم خدمة (أ) أيا ما يلزم في طرحي لإغلاق الكتابات و/أو الجاهات في ١٣/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠٢٦م) (فترة العرض) التي يجب تقديم طلب الكتابات و/أو جهات ومنصات مديرات الكتابات والجهات المسئولة الإلكترونية التي تتبع هذه الخدمة للمكتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الكتابات و/أو جهات ومنصات مديرات الكتابات والمسئولين المستثمرين والموظفين من خلال هذه المنصة، كما تلزم الشركة طحال (لتحصيل) كل حقل معلومات الاتصال الخاص بمرجعة (الخدمة) أو (مدير الشركة) وسوف يكون الطرح على المستثمرين والموظفين طحال العرض الطرح، وتفاصيل كل حقل معلومات الاتصال الاستيرامية والأطال على كل معلومات استيرامية من أجل خدمة البيانات تبين فيها عدد التاتاق المأشرا الذي على التسمي في ١٥- مستهلك التامة للتعليبة، معلومات الكتابات بدرة عشرة (١٠) ألف حقل على مدير الشركة، علما بأن التاتاق الذي لتاتاق لكل (١.٢٤٩.٩٩٩) سُمح لكل مستثمر.

سُكُونُ الْكَتَابَةِ فِي اسْمِهِ الطَّرِيقَ مِنْ خِلَالِ تَقْدِيمِ طَلَبِ الْكَتَابَةِ وَتَحْوِيلِ الْأَمْوَالِ إِلَى حِسَابِ الْأَثَمَةِ الْخَاصِّ بِعَمَلِيَةِ الطَّرِيقِ مُبَاشَرَةً قَدْ نُوْدِيَ بِهَا، وَسُوفَ يَتِمُّ الْإِعَانُ عَنْ عَمَلِيَةِ التَّحْوِيلِ الْهَاتِي لِأَسْمِهِ الطَّرِيقَ مِنْ قِبَلِ أَهْلِ أَصْحَابِهِ يَوْمَ الْاِثْنَيْنِ ١٤١٥/٢/٢٠ (الْمُؤَادِقُ ٢٠٢١/٠٩/٢٢-٢٣)، (الْقَابِلُ لِلتَّحْوِيلِ)، بِسُكُونِهِ دَرُجَةُ الْفَضْلِ ثَلَاثَةً (٣) أَجَالٍ يَمُتُّ عَنْ طَرَفِ الْمُتَوَصِّلِ، وَلَنْ يَكُنْ هَذَا أَيْ عَوَّلَاتُ وَاسْتِغْنَاءَاتُ مِنَ الْجَمْعِ الْمُنْتَهِي لِمُسْتَعْمَلِ الطَّرِيقِ أَوْ مِنْ أَدِيمِ الْكَرَامَةِ وَالتَّقَاتِي مِنْ مَوْعِدِ أَصْحَابِهِ يَوْمَ الْجُمُعَةِ ١٤١٥/٢/٢٦ (الْمُؤَادِقُ ٢٠٢١/١٠/٢٦)، (وَلَمَّا تِمَّ التَّحْوِيلُ عَلَى شُرُوطِ وَأَعْلَامِ الطَّرِيقِ، الرِّجَاءُ مَرَجَعَةُ الْقِسْمِ ٥-٠)، الْعَوَّلَاتُ الْمُنْتَهِيَّةُ لِلْأَسْمَاءِ وَهِيَ أَعْلَامُ الْكَرَامَةِ وَشُرُوطُهَا (وَلَمَّا تِمَّ هَذِهِ النُّشْرَةُ لِلشَّرْكَةِ تَحْتَ وَاحِدَةٍ مِنْ الْأَسْمَاءِ الْعَالِيَةِ، وَلاَ يُعْلَى فِي سَوَاءِ لِحَالِهِ حَقُوقَ تَقْضِيَةٍ، وَيُعْطَى لِكُلِّ سَوَاءِ لِحَالِهِ الْعَقْدُ فِي سَوَاءِ وَاحِدٍ وَيَقَعُ لِكُلِّ مَسَامَحٍ فِي الْجَمْعِ حُضُورُ أَجْمَاعِ الْعَامِلَةِ الْمُسْلِمِينَ (سَوَاءِ الْعَالِيَةِ أَوْ الرِّجَاءِ) وَالنَّصِيحَةِ هَاتِي، كَمَا يَقَعُ لِكُلِّ مَسَامَحٍ أَنْ يَكُونَ عَنْ شَخْصٍ آخَرَ مِنْ غَيْرِ أَضَاءِ جُلُوسِ إِجْرَاءَةِ الشَّرْكَةِ لِيُؤَيِّدَ عَنْهُ، مِنْ حُضُورِ أَجْمَاعِ الْعَامِلَةِ وَالنَّصِيحَةِ، وَتُسْتَقْبَلُ أَسْمَاءُ الرِّجَاءِ حُضُورًا مِنْ أَرَادَتْ أَنْ تَقْرَأَ تِلْكَ الْأَسْمَاءَ عِنْدَ الْإِعْرَافِ مِنْ تَارِيخِ هَذِهِ النُّشْرَةِ (وَلَمَّا تِمَّ التَّحْوِيلُ عَلَى سَبَابَةِ تَوْزِيْعِ الْأَرْبَاحِ، الرِّجَاءُ مَرَجَعَةُ الْقِسْمِ ٥-٠، تَوْزِيْعُ الْأَرْبَاحِ) مِنْ سَوَاءِ هَذِهِ النُّشْرَةِ.

من يلاحظ أن العراق وتداول في الشركة في أي سوق الأسهم، داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل هذه الطرح، وقد تقدمت الشركة بطلب لتسجيل وتداول أسهمها في السوق المالية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والإجراءات المستمرة، كما تقدمت بطلب إلى شركة تداول السعودية لإدراج أسهمها في السوق المالية وفقاً لقواعد الإدراج، وقد تقدمت كافة الوثائق المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتداول من الاستيفاء بماضيات كافة من الدول على جميع الوثائق المتعلقة بطلب الطرح بما في ذلك الموافقة على النشر والإصدار هذه، ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية - في وقت قريب بعد الانتهاء من جميع تفاصيل الأسهم ودراسة الشركة وأسهمها، ومن المتوقع أن تبدأ العلاقة (وعزير) من التقييم، (الارتفاع على الضخمة (م) من هذه الشركة **إضافة مهمة للمستثمرين**)، ومن سيجعل الأسهم في السوق المالية، وتكون للمستثمرين المؤهلين الذين تطبق عليهم الشروط وأول داخل وأخر المالكات (المستثمرين)، يتوقعو الاستثمارات في أسهم الطرح هي مخاطر وأمر غير مؤكدة، لذلك دراسة قسمي «إسعار مهم» و«عوامل المخاطرة» الواردة في هذه النشرة بغية من قبل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قرار بالاشتراك في أسهم الطرح.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية (هيئة السوق المالية) وتحتل أعضاء الشركة إدارة الشركة النشرة التي تم إرسالها في شكل أسواقهم هي (الصفحة 4) مجتمعين ومنعزلين مثل المعلومات على المعلومات الواردة في هذه النشرة الإصدار، وذلك بحسب تعليمات وإجراءاتهم. هذا إجراء مع التراسلات المتكاملة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي مع تضمينها النشرة إلى جعل أي إفادة أو ادعاء غير ضللة. ولا لتحليل المعلومات وشركة تداول السعودية (السوق المالية) هي معلومات عن محتويات هذه النشرة ولا لتقييمها أو تأكيداتها تتعلق بدقة هذه النشرة أو اكتمالها، وتخليان المسؤولية صراحة من أي مسؤولية متعلقة محتات من أي عبارة تنشر مع عدد هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها. يجب على الراغبين في شراء الأسهم المتضمنة بموجب هذه النشرة تدرى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح وفي حال إجراء فهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص، لا

صدرت نشرة الإصدار بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٥م).

مستشار المالي ومدير الاككتاب



FIRST AVENUE
real estate development
الجادة الأولى للتطوير العقاري



إشعار مهم

تُقدّم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وعن الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية. وعند تقديم طلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب، ستتم معاملة المستثمرين على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها نشرة الإصدار هذه، والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو عن طريق زيارة المواقع الإلكترونية لكل من الشركة (www.the1stavenue.com.sa) أو موقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.alkhaircapital.com.sa) أو هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa) أو موقع شركة تداول السعودية «تداول السعودية» (www.saudiexchange.sa). كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة الخير كابيتال السعودية على موقع شركة تداول السعودية عن نشر نشرة الإصدار وإتاحتها للمستثمرين المؤهلين خلال المدة المحددة وفق قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (خلال فترة لا تقل عن (١٤) يوماً قبل الطرح) وعن أي تطورات أخرى.

تحتوي هذه النشرة على معلومات قُدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في الصفحة (د) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في نشرة الإصدار إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخيلان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عملاً ورد في نشرة الإصدار هذه أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

وقد عيّنت الشركة شركة الخير كابيتال السعودية مستشاراً مالياً («المستشار المالي») ومديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب»). وذلك فيما يتعلق بطرح أسهم الشركة في السوق الموازية («الاكتتاب»)، (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢- «التعهدات الخاصة بالاكتتاب» من هذه النشرة).

إن المعلومات التي تضمنتها نشرة الإصدار هذه كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، لا سيما أن الوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة الشركة (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ٢- «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة). ولا يجوز اعتبار تقديم نشرة الإصدار هذه أو أي معلومات شفوية أو كتابية متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو أي من مستشاريها للمشاركة في عملية الاكتتاب. وتعتبر المعلومات الموجودة في نشرة الإصدار هذه ذات طبيعة عامة تم إعدادها بدون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالأشخاص الراغبين بالاستثمار في الأسهم محل الطرح. ويتحمل كل مستلم لنشرة الإصدار هذه، وقبل اتخاذ قرار بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاكتتاب، لتقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة بخصوصه في نشرة الإصدار هذه للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأسهم محل الطرح. وقد يكون الاستثمار في الأسهم محل الطرح مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار طرف آخر بالاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الخاصة لأولئك المستثمرين.

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، ووفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد السوق، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

٦. صناديق الاستثمار.
 ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
 ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:
 - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
 - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - د. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - هـ. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.
 ٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
- سيتم الطرح خلال الفترة من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) إلى يوم الاثنين ١٣/٠٣/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م) ويطلب كل من الشركة والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.
- لا تمثل هذه النشرة عرضاً لبيع أو طلباً لعرض شراء أي من أسهم الطرح، من جانب أي شخص في أي بلد لا يجيز فيه النظام المعمول به في ذلك البلد لمتل ذلك الشخص تقديم مثل ذلك العرض أو الطلب. ويحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية والمؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/أو المستثمرين الأجانب والشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من خلال اتفاقية مبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

المعلومات المالية

إن القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) والقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)، والتي تم إدراجها في نشرة الإصدار هذه، قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

وقد تمت مراجعة وتدقيق القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من قبل شركة آر إس أم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية. هذا وتقوم الشركة بإصدار بياناتها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها نشرة الإصدار هذه على أساس افتراضات محددة ومعلنة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن تلك الافتراضات، وبالتالي، فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة إلى حد علمها المعقول، بأن الإفادات الواردة في نشرة الإصدار هذه تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات الواردة في نشرة الإصدار «إفادات مستقبلية»، ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية عن طريق استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «تخطط» أو «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «ربما» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «من المتوقع» أو «من المحتمل» أو «سيكون» أو «يُخمن» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحالية فيما يتعلق بأحداث مستقبلية، ولكنها ليست ضماناً أو تأكيداً للأداء المستقبلي الفعلي للشركة. كما أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر في الأداء الفعلي والإنجازات والنتائج التي تحققها الشركة وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً وضمنياً في الإفادات المستقبلية المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في القسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة.

وفي حال تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المتوقعة أو ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في نشرة الإصدار.

ومع مراعاة متطلبات المادة (٩٧) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار أو (٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية التي تتضمنها هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور غير المؤكدة الأخرى، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبنية في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي توقعته الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

دليل الشركة

الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر*

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية**	الاستقلالية***	تاريخ العضوية	الأسماء المملوكة			
								قبل الطرح		بعد الطرح	
								مباشر		غير مباشر	
								النسبة	العدد	النسبة	العدد
١	حسن بن عطا الله العمري	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٦١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)	٢٠,٠٠ %	٣٧٥,٠٠٠	١٨,٠٠ %	٣٧٥,٠٠٠
٢	نادر بن حسن العمري	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٣٩	تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)	٢٧,٧٣ %	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٥,٥١ %	٥٢,٢٩٤,٧٧٥
٣	فيصل بن طلال بوظو	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٨	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)	٠,٣٣ %	٦٢٤,٩٩٩	٠,٣٠ %	٦٢٤,٩٩٩
٤	طارق بن فواز العجلاني	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)	٠,٣٣ %	٦٢٤,٩٩٩	٠,٣٠ %	٦٢٤,٩٩٩
٥	عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٦	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)	١,٢٤ %	٢,٣٣١,٦٥٥	٠,٠٢ %	٣٧,٥٠٠
أمانة سر مجلس الإدارة											
	أسرار بنت عطيان الجعدلي	أمانة سر مجلس الإدارة	سعودية	٢٩	تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م)	٠,٠٢ %	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢ %	٣٧,٥٠٠

المصدر: الشركة

* بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)، انعقدت الجمعية التحولية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، ووافقت على تعيين مجلس الإدارة الأول والمؤلف من خمسة (٥) أعضاء لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية التحولية بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٢٨ هـ، (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١ م)، علماً أنه وبتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٢ م)، صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم (١-٢٠٢١)، وتقرر تعيين الأستاذ حسن بن عطا الله العمري رئيساً له والأستاذ نادر بن حسن العمري نائباً للرئيس. وبتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م)، قرر مجلس الإدارة تعيين الأستاذة أسرار بنت عطيان الجعدلي أمانة سر المجلس.

** يكتسب عضو مجلس الإدارة صفة «العضو التنفيذي» عندما يكون عضواً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في أعمال الإدارة اليومية لها أو يتقاضى راتباً منها لقاء ذلك. بالنسبة «للعضو غير التنفيذي» فهو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة أو لا يتقاضى راتباً منها عدا مكافأة العضوية عن المجلس واللجان.

*** بالنسبة للعضو المستقل: فهو عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي والذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها فيما يلي:

(١) أن يكون مالكا لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.

(٢) أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.

(٣) أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.

- (٤) أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- (٥) أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- (٦) أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- (٧) أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو ٥٠٪ من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
- (٨) أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتاجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- (٩) أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.
- **** الملكية غير المباشرة تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء المجلس أو مساهمين بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة. كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، لدى بعض أعضاء مجلس الإدارة ملكية غير مباشرة من خلال الشركات المساهمة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، وفقاً للآتي: (١) نادر بن حسن العمري (يملك (٨٨٢٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٤.٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٤.٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (١٨٨,٦٠٥) سهماً أي ما نسبته ٠.١٠٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠.٠٩٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية، (٢) فيصل بن طلال بوظو (يملك عدد (٦٢٤,٩٩٩) سهماً أي ما نسبته ٠.٣٢٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠.٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتسويق، (٣) يملك عدد (٦٢٤,٩٩٩) سهماً أي ما نسبته ٠.٣٣٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠.٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتسويق و(٤) عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد (يملك عدد (٢,٣٢١,٦٥٥) سهماً أي ما نسبته ١.٢٤٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ١.١٤٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة دار الماجد العقارية.

عنوان الشركة وممثلوها

عنوان الشركة

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين

مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣

الرياض

الرمز البريدي: ١٣٥١٢-٢٤٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٠٣ ٣١١٦ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.the1stavenue.com.sa

البريد الإلكتروني: info@the1stavenue.com



FIRST AVENUE
real estate development
الجادة الأولى للتطوير العقاري

ممثلا الشركة المفوضين

البيان	الممثل الأول	الممثل الثاني
الاسم	نادر بن حسن العمري	أسرار بنت عطيان الجحدلي
الصفة	نائب رئيس مجلس الإدارة	مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال
العنوان	٦٩٥٧ طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول	٦٩٥٧ طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول
رقم الهاتف	٢٠٣ ٣١١٦ (١١) +٩٦٦ (تحويل ١٠٢)	٢٠٣ ٣١١٦ (١١) +٩٦٦ (تحويل ١٠٤)
رقم الفاكس	لا يوجد	لا يوجد
البريد الإلكتروني	nalamri@the1stavenue.com	aaljhdali@the1stavenue.com
الموقع الإلكتروني	www.the1stavenue.com.sa	www.the1stavenue.com.sa

سوق الأسهم



شركة تداول السعودية (تداول السعودية)

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم ١٥

الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠١٩١٩ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٩١٣٣ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

المستشارون

المستشار المالي ومدير الاكتتاب



شركة الخير كابيتال السعودية

طريق الملك عبد العزيز - حي الوزارات - أبراج مدارات

ص.ب ٦٩٤١٠ - الرياض ١١٥٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٥٥٦٧٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢١٩١٢٧٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alkhaircapital.com.sa

البريد الإلكتروني: info@alkhaircapital.com.sa

المستشار القانوني



شركة خليجيون للاستشارات القانونية

طريق الملك فهد - حي الصحافة

برج M٧ - الدور الثامن

الرمز البريدي ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٧٤٥٨ ٢٦٣ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: info@klafirm.com

الموقع الإلكتروني: www.klafirm.com

المحاسب القانوني للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة اراس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية

حي العليا - طريق العروبة - المبنى رقم ٣١٩٣

الرياض ١٢٣٣٣ - ٨٣٣٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٦٣٩٦١٤ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٩٤٣٩٦١٤ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.rsm.global

البريد الإلكتروني: info@rmsaudi.com



تنويه: قدّم جميع المستشارين والمحاسب القانوني المذكورين أعلاه موافقاتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم بالشكل والمضمون الواردين في نشرة الإصدار هذه. ولم يتم أي منهم بسحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة. ولا يمتلك أي من المستشارين أو المحاسب القانوني أو العاملين لديهم - من ضمن فريق العمل - أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة بما قد يؤثر على استقلاليتهم.

الجهات المستلمة

الراجحي المالية
alrajhi capital



شركة الراجحي المالية (الراجحي المالية)

المملكة العربية السعودية،

المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٦٢٥

البريد الإلكتروني: InvestmentBankingTeam@alrajhi-capital.com

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

كابيتال
SNB

شركة الأهلي المالية

المملكة العربية السعودية،

شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧

ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٠ ٢٣٢

مركز الاتصال الدولي: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦٠٠٥٢

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

BSF Capital

شركة السعودي الفرنسي كابيتال

طريق الملك فهد ٨٠٩٢

ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ١٢٣١٣-٣٧٣٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٦٦٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٨٢٣

الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

البريد الإلكتروني: nomuipo@bsfcapital.sa

الرياض المالية
Riyad Capital

شركة الرياض المالية

المملكة العربية السعودية، ٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٨٦٥٦٤٩

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٨٦ ٥٩٠٨

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البلاد المالية
Albilad Capital

شركة البلاد للاستثمار

الرياض - طريق الملك فهد - العليا - ١٢٣١٣ - ٣٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٩٢٠٠٣٦٣٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠٦٢٩٩

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL

شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)

المملكة العربية السعودية، طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٢٨ الرياض ١١٤٥٥

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٢٥٦٠٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٢٥ ٦١٨٢

البريد الإلكتروني: contactus@aljaziracapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

الجهات المستلمة

الاستثمار كابيتال Alistithmar Capital



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد
ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٥٤٧٦٦٦
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٨٩٦٢٥٣
البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.alistithmarcapital.com



شركة دراية المالية
الرياض شارع التخصصي - برستيج سنتر - الدور الثالث
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٩٩ ٨٠٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤١٩ ٥٤٩٨
البريد الإلكتروني: support@derayah.com
الموقع الإلكتروني: www.derayah.com

الإنماء للاستثمار alinma investment



شركة الإنماء للاستثمار
المملكة العربية السعودية، برج العنود ٢، طريق الملك فهد
ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٥٩٩٩
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٥٩٧٠
البريد الإلكتروني: info@alinmainvest.com
الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

anb capital

شركة العربي المالية
المملكة العربية السعودية، شارع الملك فيصل
مبنى شركة العربي المالية
ص.ب. ٢٢٠٠٩ الرياض ١١٣١١
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٤٨
البريد الإلكتروني: investment.banking@anbcapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

يقين Yaqeen



شركة يقين المالية (يقين كابيتال)
الرياض - حي الورود - شارع العليا
ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١
هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ٤٢٩٨٨٨٨
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٥ ٤٨٢٧
البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa
الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

الخبير المالية Alkhabeer Capital



شركة الخبير المالية
جدة، طريق المدينة
ص.ب ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦١٢ ٩٣٤٥
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٨٥ ٦٦٦٣
البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com
الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

الجهات المستلمة



شركة الأول للاستثمار (ساب انفست)

المملكة العربية السعودية

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١

الهاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢

فاكس: +٩٦٦١١٢١٦٩١٠٢

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

ملخص الطرح

يهدف هذا الملخص إلى تقديم نبذة حول المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يُبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على مراعاة هذه النشرة ككل. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» قبل اتخاذ أي قرار استثماري متعلق بالاكتراب في أسهم الطرح الخاضعة لهذه النشرة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (يُشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المصدر» أو «شركة الجادة الأولى»)، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٢) تاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٢) تاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٠م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة، وبموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م) الصادرة عن مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض. يقع عنوان المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين - مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣). يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً مقسم إلى مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً اسمياً بقيمة قدرها ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد.

تأسست الشركة بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع رأس المال على عدد شريكين اثنين (٢) وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبته ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبته ٣٠٪ من الحصص). وقد تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإثباته لدى كاتب العدل برقم (٣٨١٦٨١٧٣٢) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م). وبتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م). قرر الشريكان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي. كما تم انتقال لبعض الحصص ما بين الشريكين، بموجب العقد المعدل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتسويق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وقيمتها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وقد تمت زيادة رأس المال من خلال رسملة (٤,١٥٠,٠٠٠) من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار مقابل (٤,١٥٠) حصة ومن خلال قيام شركة الإعمار والتسويق بدفع (٣٥٠,٠٠٠) نقداً مقابل (٣٥٠) حصة. وبعد الزيادة وانتقال الحصص، أصبح رأس المال موزعاً على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٤,٥٠٠ حصة أي ما نسبته ٩٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبته ١٠٪ من الحصص)، وذلك بموجب عقد التأسيس المعدل المثبت لدى وزارة التجارة في مدينة الرياض بالعقد رقم (٤١٦٥٩) وبتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٠٩/٠٨/٢٠١٧م). وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م)، قرر الشريكان تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، بما لها من حقوق وعليها من التزامات، وبنفس رأس المال البالغ خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مع الاحتفاظ برقم واسم وتاريخ السجل التجاري للمركز الرئيسي. وقد حُدِدَ رأس المال بخمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) أسهم اسمية متساوية القيمة، وقيمة كل سهم عشرة (١٠) ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية، وتم توزيع الأسهم على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك ٤٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ٩٠٪ من الأسهم) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ١٠٪ من الأسهم). هذا وتم اعتماد قرار الشريكين بالتحويل لدى وزارة التجارة (فرع الرياض) بالرقم (١٤٤٢٣٨) وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٢) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. وبتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٠م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٢) بالموافقة على إعلان تحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مقفلة) وبتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/٠١/٢٠٢١م) تم قيد الشركة في سجل الشركات المساهمة في مدينة الرياض وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٦م) وبتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢١م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تُحوَّل من حساب طرف ذي علاقة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري)، بهدف تقوية مركز الشركة المالي ودعم أعمالها وموقفها التفاوضي من الجهات التمويلية واستعداداً لإدراج أسهم الشركة في سوق نمو. وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) من حساب طرف ذي علاقة (هما شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري، بحيث تمت رسملة مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار و٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب نادر بن حسن العمري). وتبعاً لهذه الزيادة في رأس المال، بحيث قامت الشركة بمنح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم للمساهم شركة الجادة الأولى للاستثمار ومنح (٣,٤٠٠,٠٠٠) سهم للأستاذ نادر بن حسن العمري، في مقابل المبلغ المحوّل، ليصبح رأس مال الشركة والبالغ خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) موزعاً على المساهمين وفقاً للآتي: (١) الأستاذ نادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٧٥,٥٦٪ من الأسهم)، (٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٢٣,٣٣٪ من الأسهم) و(٣) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ١,١١٪ من الأسهم). وبتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٩/٠٩/٢٠٢١م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم وقيمتها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

اسم الشركة ووصفها
ومعلومات عن تأسيسها

وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م) على إصدار أسهم نقدية جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد وبقيمة أجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتب بها المساهمون الحاليون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وقد اكتتب بتلك الأسهم المساهمون المقيدون بسجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية. ودفعت قيمة الاكتتاب نقداً من قبل جميع المساهمين. وبتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م)، وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على توصية مجلس الإدارة الصادرة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م) بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال بحيث تمت الزيادة في رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على وحدات في صندوق شرفة للاستثمار (صندوق استثماري عقاري خاص مغلق)، وقد تم تخصيص أسهم الزيادة لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبدالله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق). بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم الشركة لتصبح القيمة الاسمية لكل سهم ريال سعودي واحد (١) بدلاً من عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد ليصبح رأس مال الشركة مئة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مئة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) سهماً. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم منحة لكل سهمين مملوكين بتاريخ انعقاد الجمعية، وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره أربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وثمانية وأربعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (٧٤,٩٤٨,٩٦٧) ريالاً سعودياً من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال، تشمل تخصيص مبلغ ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) ريالاً سعودياً لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) سهماً خزينة للشركة، وليصبح رأس مال الشركة مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً.		اسم الشركة ووصفها ومعلومات عن تأسيسها																																																																
تمارس الشركة أنشطتها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م). وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في «الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة».		ملخص أنشطة الشركة																																																																
بحسب المادة (٤) من النظام الأساسي، تقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:																																																																		
- التشييد: تشييد المباني																																																																		
- التشييد: الهدم																																																																		
- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.																																																																		
- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.																																																																		
وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.																																																																		
ويتمثل نشاط الشركة الحالي في التطوير والاستثمار في القطاع العقاري بالتطوير وإنشاء الوحدات السكنية والتجارية.																																																																		
هم الأشخاص الذين يملكون بشكل مباشر وغير مباشر ٥٪ أو أكثر من أسهم رأس مال الشركة.																																																																		
<table><tr><th rowspan="2">المساهم</th><th rowspan="2">الجنسية</th><th colspan="2">قبل الطرح</th><th colspan="2">بعد الطرح</th></tr><tr><th>مباشر</th><th>غير مباشرة</th><th>مباشر</th><th>غير مباشرة</th></tr><tr><th>عدد الأسهم</th><th>النسبة</th><th>عدد الأسهم</th><th>النسبة</th><th>عدد الأسهم</th><th>النسبة</th></tr><tr><td>٥٦,٨١٤,٩٤١</td><td>٣٠,١٣٪</td><td>٠٪</td><td>٠٪</td><td>٥٦,٨١٤,٩٤١</td><td>٢٧,٧١٪</td></tr><tr><td>٥٢,٢٩٤,٧٧٥</td><td>٢٧,٧٣٪</td><td>٩,٠٠٨,٦٠٥</td><td>٤,٧٨٪</td><td>٥٢,٢٩٤,٧٧٥</td><td>٢٥,٥١٪</td></tr><tr><td>١٨,٨٦٠,٥١٤</td><td>١٠٪</td><td>٠٪</td><td>٠٪</td><td>١٨,٨٦٠,٥١٤</td><td>٩,٢٠٪</td></tr><tr><td>١١,٠٢٥,٠٠٠</td><td>٥,٨٥٪</td><td>٠٪</td><td>٠٪</td><td>١١,٠٢٥,٠٠٠</td><td>٥,٢٨٪</td></tr><tr><td>١٣٨,٩٩٥,٢٣٠</td><td>٧٣,٧١٪</td><td>٩,٠٠٨,٦٠٥</td><td>٤,٧٨٪</td><td>١٣٨,٩٩٥,٢٣٠</td><td>٦٧,٨٠٪</td></tr><tr><td colspan="6">الإجمالي</td></tr><tr><td colspan="6">المصدر: الشركة</td></tr><tr><td colspan="6">النسبة تقريبية</td></tr></table>		المساهم	الجنسية	قبل الطرح		بعد الطرح		مباشر	غير مباشرة	مباشر	غير مباشرة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	٥٦,٨١٤,٩٤١	٣٠,١٣٪	٠٪	٠٪	٥٦,٨١٤,٩٤١	٢٧,٧١٪	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٧,٧٣٪	٩,٠٠٨,٦٠٥	٤,٧٨٪	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٥,٥١٪	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٠٪	٠٪	٠٪	١٨,٨٦٠,٥١٤	٩,٢٠٪	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٨٥٪	٠٪	٠٪	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٢٨٪	١٣٨,٩٩٥,٢٣٠	٧٣,٧١٪	٩,٠٠٨,٦٠٥	٤,٧٨٪	١٣٨,٩٩٥,٢٣٠	٦٧,٨٠٪	الإجمالي						المصدر: الشركة						النسبة تقريبية						
المساهم	الجنسية			قبل الطرح		بعد الطرح																																																												
		مباشر	غير مباشرة	مباشر	غير مباشرة																																																													
عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة																																																													
٥٦,٨١٤,٩٤١	٣٠,١٣٪	٠٪	٠٪	٥٦,٨١٤,٩٤١	٢٧,٧١٪																																																													
٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٧,٧٣٪	٩,٠٠٨,٦٠٥	٤,٧٨٪	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٥,٥١٪																																																													
١٨,٨٦٠,٥١٤	١٠٪	٠٪	٠٪	١٨,٨٦٠,٥١٤	٩,٢٠٪																																																													
١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٨٥٪	٠٪	٠٪	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٢٨٪																																																													
١٣٨,٩٩٥,٢٣٠	٧٣,٧١٪	٩,٠٠٨,٦٠٥	٤,٧٨٪	١٣٨,٩٩٥,٢٣٠	٦٧,٨٠٪																																																													
الإجمالي																																																																		
المصدر: الشركة																																																																		
النسبة تقريبية																																																																		
رأس مال المُصدر قبل الطرح		مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعون (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً.																																																																
رأس مال المُصدر بعد الطرح		مائتان وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.																																																																
إجمالي عدد أسهم المُصدر قبل الطرح		مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعون (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً عادياً مدفوعة بالكامل.																																																																
إجمالي عدد أسهم المُصدر بعد الطرح		مائتان وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.																																																																
القيمة الاسمية للسهم		ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد.																																																																

إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب	سنة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسون (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً.
نسبة الأسهم المطروحة من رأس المال قبل الزيادة	(٨,٠٧٪) من إجمالي الأسهم.
نسبة الأسهم المطروحة من رأس المال بعد الزيادة	(٨,٠١٪) من إجمالي الأسهم.
سعر الطرح	سنة (٦) ريال سعودي.
إجمالي قيمة الطرح	ثمانية وتسعون مليوناً وخمسائة وثلاثة وأربعون ألفاً وسبعمائة وثمانية عشر (٩٨,٥٤٣,٧١٨) ريال سعودي.
استخدام متحصلات الطرح	يبلغ إجمالي متحصلات الطرح قيمة (٩٨,٥٤٣,٧١٨) ريال سعودي، سيخصص منها (٤,٨٢٢,٧٩٢) ريال سعودي لتسديد جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. وستحمل الشركة كافة التكاليف والأتعاب والمصاريف المتعلقة بالطرح. ومن المتوقع أن يبلغ صافي متحصلات الطرح مبلغ وقدره (٩٣,٧١٠,٩٢٦) ريال سعودي حيث تنوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خططها التوسعية ورأسمالها العامل. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ٦- «استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية» من هذه النشرة).
فئات المستثمرين المستهدفين	يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم: ١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنَتْ بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في نمو - السوق الموازية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو شركة مركز إيداع الأوراق المالية («مركز الإيداع»). ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة يديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع بشرط استيفاء أي من المعايير الآتية: أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. د. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة «CME-١». - هـ. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً. ٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
طريقة الاكتتاب في الأسهم	سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر النظام الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب الذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	مائة (١٠٠) سهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	ستمائة (٦٠٠) ريال سعودي.
الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	عشرة ملايين ومائتان وتسعة وأربعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (١٠,٢٤٩,٩٩٩) سهماً.
قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	واحد وستون مليوناً وأربعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وأربعة وتسعون (٦١,٤٩٩,٩٩٤) ريال سعودي.

سيقوم مدير الاكتتاب والمصدر بفتح حساب أمانة لاستلام مبالغ الاكتتاب، ويجب على كل مكتب تقديم طلب الاكتتاب وإيداع مبلغ الاكتتاب في هذا الحساب. وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٣م) وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر، وسيكون ردّ الفائض خلال ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ١٠- «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).	طريقة التخصيص ورد الفائض
الفترة التي تبدأ من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م) ويستمر لمدة خمسة (٥) أيام تنتهي بانتهاء يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦م).	فترة الطرح
تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ٥- «توزيع الأرباح»).	الأحقية في الأرباح
للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. ولن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية. ويجوز للمساهم تفويض أي مساهم آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو موظفيها، لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت على قراراتها.	حقوق التصويت
يحظر على كبار المساهمين الواردة أسماؤهم في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية. وسيقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القيود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة، ويجوز لهم بعد انتهاء هذه الفترة التصرف في أسهمهم دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.	القيود المفروضة على الأسهم
لم يسبق إدراج أو تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها في السوق الموازية.	الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها

تواريخ مهمة للمكتتبين

الجدول رقم (٢): الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
يبدأ الاكتتاب في يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) ويستمر لمدة خمسة (٥) أيام تنتهي بانتهاء يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م)	فترة الطرح
يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م) الساعة الخامسة مساءً	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م) الساعة الخامسة مساءً	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب وفق طلبات الاكتتاب
يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٣ م)	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
يوم الخميس ١٤٤٦/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٦ م)	ردّ الفائض (إن وجد)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهااء من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية والموقع الإلكتروني لمجموعة تداول السعودية (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

تنويه: إن جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية. وسوف يتم الإعلان عن التواريخ والمواعيد الفعلية في الصحف المحلية اليومية وعلى الموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني للشركة (www.the1stavenue.com.sa) والموقع الإلكتروني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.alkhaircapital.com.sa).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد مجموعة تداول السعودية، ويُقصد به في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:
 - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
 - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - د. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - هـ. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.
٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقراها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في القسم رقم ١٠- «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحفظ الشركة بحقها رفض أي استثمار بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي شرط من شروط الاكتتاب، ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب وسحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة (الرجاء مراجعة القسم رقم ١٠- «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

ملخص المعلومات الأساسية

تنويه للمستثمرين

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى إعطاء نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة؛ ونظراً لكونه ملخصاً فإنه لا يشتمل على جميع المعلومات التي قد تهم المستثمرين المستهدفين. ويتعين على مستلمي هذه النشرة قراءتها بشكل كامل قبل اتخاذهم قرارهم الاستثماري بالاكتراب في أسهم الطرح من عدمه، وعلى وجه الخصوص، فإنه يجب مراجعة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم ٢- «عوامل المخاطرة» الواردين في نشرة الإصدار هذه بعناية من قبل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم رقم ١- «التعريفات والمصطلحات».

نبذة عن الشركة

- تأسست شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع رأس المال على عدد شريكين اثنين (٢) وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبته ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبته ٣٠٪ من الحصص). تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإثباته لدى كاتب العدل برقم (٣٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م.
- وبتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١ هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠ م)، قرر الشريكان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي. كما تم انتقال لبعض الحصص ما بين الشريكين، بموجب العقد المعدل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتسويق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وقيمتها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وقد تمت زيادة رأس المال من خلال رسملة (٤,١٥٠,٠٠٠) من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار مقابل (٤,١٥٠) حصة ومن خلال قيام شركة الإعمار والتسويق بدفع (٣٥٠,٠٠٠) نقداً مقابل (٣٥٠) حصة. وبعد الزيادة وانتقال الحصص، أصبح رأس المال موزعاً على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٤,٥٠٠ حصة أي ما نسبته ٩٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبته ١٠٪ من الحصص)، وذلك بموجب عقد التأسيس المعدل المثبت لدى وزارة التجارة في مدينة الرياض بالعقد رقم (٤١٦٥٩) وتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١ هـ (الموافق ٠٩/٠٨/٢٠١٧ م).
- وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠ م)، قرر الشريكان تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، بما لها من حقوق وعليها من التزامات، وبنفس رأس المال البالغ خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مع الاحتفاظ برقم واسم وتاريخ السجل التجاري للمركز الرئيسي. وقد حُدّد رأس المال بخمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) أسهم اسمية متساوية القيمة، وقيمة كل سهم عشرة (١٠) ريالاً سعودية وجميعها أسهم عادية، وتم توزيع الأسهم على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك ٤٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ٩٠٪ من الأسهم) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ١٠٪ من الأسهم). هذا وتم اعتماد قرار الشريكين بالتحويل لدى وزارة التجارة (فرع الرياض) بالرقم (٤٤٢٣٨).
- وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠ م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٢) بالموافقة على الترخيص بتحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة. وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٠ م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٣) بالموافقة على إعلان تحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة).
- وبتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢١ م)، تم قيد الشركة في سجل الشركات المساهمة في مدينة الرياض وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢١ م).
- وبتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢١ م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تُحوّل من حساب طرف ذي علاقة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري)، بهدف تقوية مركز الشركة المالي ودعم أعمالها وموقفها التفاوضي من الجهات التمويلية. وتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١ م)، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) من حساب طرف ذي علاقة (هما شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري، بحيث

تمت رسملة مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار و ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب نادر بن حسن العمري). وتبعاً لهذه الزيادة في رأس المال، قامت الشركة بمنح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم للمساهم شركة الجادة الأولى للاستثمار ومنح (٢,٤٠٠,٠٠٠) سهم للأستاذ نادر بن حسن العمري، في مقابل المبلغ المحول، ليصبح رأس مال الشركة والبالغ خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) موزعاً على المساهمين وفقاً للآتي: (١) الأستاذ نادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٧٥,٥٦٪ من الأسهم)، (٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٢٣,٣٣٪ من الأسهم) و (٣) شركة الإعمار والتنسيق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ١,١١٪ من الأسهم).

• بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩ م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم وقيمتها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة على إصدار أسهم نقدية جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتتب بها المساهمون الحاليون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية. وقد اكتتب بتلك الأسهم المساهمون المقيدون بسجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية. ودفعت قيمة الاكتتاب نقداً من قبل جميع المساهمين.

• بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠ م)، أوصى مجلس الإدارة بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (٩٩,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال بحيث تمت الزيادة في رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على وحدات في صندوق شرفة للاستثمار (صندوق استثماري عقاري خاص مغلق)، وقد تم تخصيص أسهم الزيادة لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و (٤) محمد بشير بن عبدالله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق). وبتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢ م)، وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على هذه التوصية. كما وافقت على تقييم الأسهم العينية وفق تقرير المقيم العقاري شركة باركود المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

• كما أنه بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠ م)، أوصى مجلس الإدارة بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة على أن يقترن التحويل بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة، من خلال تسجيل أسهم الشركة وطرح عدد مليون وأربعمائة وسبعة وثلاثين ألفاً ومائتين واثنين وتسعين (١,٤٣٧,٢٩٢) سهماً عادياً تمثل نسبة (٩٩,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح على المستثمرين المؤهلين للاكتتاب العام في السوق الموازية - نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية («الهيئة») وشركة تداول السعودية («تداول السعودية») وموافقة الجمعية العامة للمساهمين، وذلك بعد أن يتنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية في الاكتتاب بأسهم الزيادة. وبتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢ م)، تم اعتماد توصية مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة (غير العادية) وقد فوضت الجمعية العامة للمساهمين مجلس الإدارة للمباشرة بالإجراءات النظامية.

• بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م)، وافق مجلس الإدارة على التوصية إلى الجمعية العامة غير العادية بإلغاء قرار الجمعية العامة للمساهمين (غير العادية الرابعة - المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢ م) على البند المتعلق بتحويل الشركة من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة من خلال إصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم (قبل التجزئة) تمثل نسبة (٩٩,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال. كما وافق مجلس الإدارة على التوصية إلى الجمعية العامة بتحويل الشركة من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة ويقترن التحويل بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة من خلال الاكتتاب العام، وذلك بتسجيل أسهم الشركة وطرح أحد عشر مليوناً وخمسمائة وتسعة وخمسين ألفاً وثلاثمائة وثمانين (١١,٥٥٩,٣٨٠) سهماً عادياً تمثل نسبة (٩٩,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح للاكتتاب العام في السوق الموازية - نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين، وبعد أن يتنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية بالاكتتاب بأسهم الزيادة.

• وبتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم الشركة بدون تغيير في رأس مالها بحيث يتم تعديل القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريالات سعودية إلى ريال واحد وتعديل عدد الأسهم من أحد عشر مليوناً وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم إلى مئة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) سهماً.

• كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار سهم منحة لكل سهمين مملوكين في تاريخ انعقاد الجمعية وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره أربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وثمانية وأربعين ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (٧٤,٩٤٨,٩٦٧) ريالاً سعودياً من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال، تشمل تخصيص مبلغ ثمانية عشر مليون ومائة وخمسة وثلاثون ألف وأربعمائة وسبعة وعشرون (١٨,١٣٥,٤٢٧) ريال سعودي لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) سهم خزانة للشركة. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً إلى مائتين

- وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مائتين وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار عدد ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً جديد تمثل نسبة (٨,٠١٪) من أسهم الشركة بعد الطرح (تمثل نسبة ٨,٧١٪ من أسهم الشركة قبل زيادة رأس المال) وطرحها على فئات المستثمرين المؤهلين لغرض التسجيل والإدراج في السوق المالية السعودية الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً مقسم إلى مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً اسمياً بقيمة قدرها ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد، وجميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة وهي لا تعطي حاملها أي حقوق تفضيلية إذ يحق لكل مساهم في الشركة (ويشار إليه فيما يلي بـ «المساهم») أيّاً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد؛ كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. وتستحق الأسهم محل الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة بعد تاريخ إدراجها في السوق الموازية وعن السنوات المالية التي تليها (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الاطلاع على القسم رقم ٥- «توزيع الأرباح»).
- وكما بتاريخ إعداد هذه النشرة، لدى الشركة عدد أربعة (٤) مساهمين ممن يملكون (٥٪) أو أكثر من أسهمها (ويشار إليهم فيما يلي بـ «كبار المساهمين»)، وهم: (١) شركة مكة للإنشاء والتعمير (تملك عدد (٥٦,٨١٤,٩٤١) سهماً ما يمثل حوالي ٣٠,١٣٪ من إجمالي الأسهم)، (٢) ونادر بن حسن بن عطا الله العمري (يملك عدد (٥٢,٢٩٤,٧٧٥) سهماً ما يمثل حوالي ٢٧,٧٣٪ من إجمالي الأسهم بصورة مباشرة وعدد ٩,٠٠٨,٦٠٥ سهم ما يمثل حوالي ٤,٧٨٪ من إجمالي الأسهم بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ومن خلال شركة دار الماجد العقارية)، (٣) وشركة دار الماجد العقارية (تملك عدد (١٨,٨٦٠,٥١٤) سهماً أي ما نسبته ١٠٪ من إجمالي الأسهم)، (٤) وشركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد (١١,٠٢٥,٠٠٠) سهم ما يمثل نسبة ٥,٨٥٪ من إجمالي الأسهم).

هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

يبين الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول رقم (٣): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

م	الاسم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة (%)	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة (%)
١	شركة مكة للإنشاء والتعمير	٥٦,٨١٤,٩٤١	٥٦,٨١٤,٩٤١	٣٠,١٣	٥٦,٨١٤,٩٤١	٥٦,٨١٤,٩٤١	٢٧,٧١
٢	نادر بن حسن العمري**	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٧,٧٣	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٥,٥١
٣	شركة دار الماجد العقارية	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٠,٠٠	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٨,٨٦٠,٥١٤	٩,٢٠
٤	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (أسهم خزينة)***	١٥,٠٩٣,٢٥٥	١٥,٠٩٣,٢٥٥	٨,٠٠	١٥,٠٩٣,٢٥٥	١٥,٠٩٣,٢٥٥	٧,٣٦
٥	شركة الجادة الأولى للاستثمار	١١,٠٢٥,٠٠٠	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٨٥	١١,٠٢٥,٠٠٠	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٣٨
٦	شركة الإعمار والتسويق	١,٢٤٩,٩٩٩	١,٢٤٩,٩٩٩	٠,٦٦	١,٢٤٩,٩٩٩	١,٢٤٩,٩٩٩	٠,٦١
٧	حسن بن عطا الله العمري	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٠,٢٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٠,١٨
٨	عطا الله بن حسن العمري	٣٠٨,٩٦٤	٣٠٨,٩٦٤	٠,١٦	٣٠٨,٩٦٤	٣٠٨,٩٦٤	٠,١٥
٩	أسرار بنت عطيان الجحدلي	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢
	الجمهور من المساهمين الحاليين	٣٢,٥١٦,٠٩٩	٣٢,٥١٦,٠٩٩	١٧,٢٤	٣٢,٥١٦,٠٩٩	٣٢,٥١٦,٠٩٩	١٥,٨٦
	المستثمرون المؤهلون	-	-	٠	١٦,٤٢٣,٩٥٣	١٦,٤٢٣,٩٥٣	٨,٠١
	المجموع	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٠٠	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠

المصدر: الشركة

* النسبة تقريبية

** يملك نادر بن حسن العمري (٨٨٢٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٤,٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٤,٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (١٨٨,٦٠٥) سهمًا أي ما نسبته ٠,١٠٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٠٩٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية.

*** تمثل أسهم خزينة.

الأنشطة الرئيسية للشركة

• تمارس الشركة أنشطتها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م). وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في «الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.» وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

• وحددت المادة (٤) من النظام الأساسي الأغراض التي لأجلها تأسست الشركة وهي:

التشييد (تشديد المباني)

التشييد (الهدم)

الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)

الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

- يتمثل نشاط الشركة الفعلي الحالي في القطاع العقاري بالتطوير وإنشاء الوحدات السكنية والتجارية.
- كما بتاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة أي نشاط تجاري خارج المملكة.
- كما بتاريخ هذه النشرة، لا تملك الشركة أي شركة تابعة لها داخل المملكة أو خارجها.
- كما بتاريخ هذه النشرة، الشركة هي الراعي لمنشأة ذات أغراض خاصة تم تأسيسها باسم صكوك الجادة الأولى ١،٠ بموجب الترخيص رقم (SPE٠٠٠٦٧) وتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣٠م).

رؤية ورسالة المُصدر واستراتيجيته العامة

أ. رؤية الشركة

الريادة في صناعة فرص الاستثمار المستدام والتطوير العقاري المبتكر.

ب. رسالة الشركة

نصنع القيمة من خلال تطوير عقاري ملهم واستثمار واعد، والسعي لتقديم حلول مبتكرة تفوق توقعات العملاء من خلال المنتجات والخدمات العقارية المقدمة في الشركة.

ج. استراتيجية الشركة العامة

استراتيجية الشركة قائمة على العناصر التالية:

١. التطوير المبتكر للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
٢. بناء التحالفات المتخصصة في القطاعات العقارية المختلفة.
٣. تنمية محفظة استثمارات الشركة في القطاع العقاري.
٤. بناء وإثراء محفظة الدخل الخاصة بالشركة.
٥. التوسع الجغرافي المدروس مع الشركاء المحليين.

نواحي القوة والميزات التنافسية

أبرز نواحي القوة التي تتمتع بها الشركة تتمثل في الآتي:

- الخبرات الفنية المتراكمة لفريق العمل.
- هيكل رأسمالي متين وتنظيمي مرن.
- تحالفات مع الجهات العقارية المتخصصة.
- تنوع مشاريع الشركة بين القطاعات العقارية.
- أصول عقارية مميزة.

ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) والقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها.

الجدول رقم (٤): ملخص قائمة الدخل

السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل (ريال سعودي)
٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	المبيعات، بالصافي
(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)	(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٤٥,٩٦٤,٢٤٢)	تكلفة المبيعات
٤٩,٥٥٤,٥٦٦	٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥٨,٩٥٩,٣٦٣	مجمّل الربح
٣٤,٧١٥,٥١٤	٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٥٢,٠٢٧,٥٤٧	صافي الربح من الأعمال الرئيسية
٤٤,٦٥٣,٠٧٩	٤٤,٩٦١,٨٠١	٥٢,٣٧٣,٤٥٦	صافي الربح قبل الزكاة
٤١,٩٥١,٧٦٥	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٥٠,٦١٢,٧٥٢	صافي الربح
٥٦,٦٦٧,٩٠٦	٧٤,٠١١,٧٣١	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	إجمالي الدخل الشامل

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الجدول رقم (٥): ملخص قائمة المركز المالي

السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	قائمة المركز المالي (ريال سعودي)
١٨٢,١١٩,٧١٧	٢٣٤,١٦٥,٠٢٨	١٣٦,٤١٧,٤٧١	إجمالي الموجودات المتداولة
٣١٦,٦٤٥,١٤٥	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	٥٨,٨٧٩,٥٢٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	إجمالي الموجودات
٩٦,٢٨٨,٦٦٠	١٠١,٢٦٤,٢٥٩	٢٤,٧٣٢,١٠٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
٧٤,٢٣٦,٨٥٧	٤٥,٤٢٣,١٣٤	٤٩,٠٧٧,٤٨٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٧٠,٥٢٥,٥١٧	١٤٦,٦٨٧,٣٩٣	٧٣,٨٠٩,٥٨٦	إجمالي المطلوبات
٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	١٢١,٤٨٧,٤١١	إجمالي حقوق المساهمين
٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الجدول رقم (٦): ملخص التدفقات النقدية

السنة المالية المنتتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	قائمة التدفقات النقدية (ريال سعودي)
٩٦,٩٨٧,٧٩٣	(٣٤,٣٢٨,٦٨٣)	٢١٩,٥٨٧	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٠٩,١٧٧,٤١٩)	(١٢,٥١٦,٤٥٠)	(١١,٩٦٨,٤٢٢)	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
١٩,٥١٠,١٣١	٤٢,٩٧٨,٣٥١	١٨,٠١١,٧٦٩	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م والقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الجدول رقم (٧): مؤشرات الأداء الرئيسية

السنة المالية المنتتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	وحدة المؤشر	المؤشرات المالية
%١٦,٢	%١,٠-	-	%	معدل النمو في المبيعات
%٢٠,٨	%٢٥,٠	%٢٨,٨	%	معدل مجمل الربح
%١٤,٦	%٢٢,٥	%٢٥,٤	%	الربح من العمليات الرئيسية
%١٧,٦	%٢٠,٩	%٢٤,٧	%	هامش صافي الربح
١,٨٩	١,٢٢	٥,٥٢	مرة	نسبة التداول
٢,٩٢	٢,٩٢	٢,٦٥	مرة	إجمالي الموجودات/ إجمالي المطلوبات
%٤٧,٧	%٤٧,٨	%١٠٤,٩	%	المبيعات/ إجمالي الموجودات
%٢٣,٧	%٢١,٢	%٢١,٨	%	الدين/ إجمالي الموجودات
%٣٦,١	%٣١,٣	%٣٥,٠	%	الدين/ حقوق الملكية
%٠,٠١	%٤,٧	%٤,١	%	صافي الذمم المدينة/ إجمالي الموجودات
%٨,٤	%١٠,٠	%٢٥,٩	%	العائد على الموجودات
%١٢,٨	%١٥,٢	%٤١,٧	%	العائد على حقوق الملكية

المصدر: معلومات الإدارة

ملخص عوامل المخاطر

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في أسهم الطرح دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه والتي تم تفصيلها في القسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» قبل اتخاذ قرار الاستثمار، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، ومن الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

أ. المخاطر المتعلقة بالشركة ونشاطها وعملياتها

- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة
- المخاطر المتعلقة بقرارات إدارة الشركة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها
- المخاطر المتعلقة باحتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة
- المخاطر المتعلقة بعدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها
- المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في التصميم
- المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية
- المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها
- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في صناديق استثمارية
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية أو نزاع ملكيتها أو وضع اليد عليها
- المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية
- المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط
- المخاطر المتعلقة بتركز العملاء
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموردين الرئيسيين
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في القطاع السكني
- المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير
- المخاطر المتعلقة بالزيادات المتوقعة في تكاليف عمليات التشغيل
- المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات
- المخاطر المتعلقة بالمواقع المستأجرة
- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة فيروس كورونا (COVID-19)
- المخاطر المتعلقة بتعاملات الأطراف ذات العلاقة
- المخاطر المتعلقة بالتمويل
- المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المتعلقة بالائتمان
- المخاطر المتعلقة بتوطين الوظائف والعمالة الأجنبية
- المخاطر المتعلقة بسلوك الموظفين وأخطائهم
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على موظفين رئيسيين
- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بالعلامة التجارية وحقوق الملكية

- المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمطالبات القضائية والتحكيم والإجراءات الإدارية
- المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية القائمة والمحتملة
- المخاطر المتعلقة بمشاركة أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في أعمال منافسة أعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود أعضاء مستقلين في مجلس الإدارة
- المخاطر المتعلقة بحدثة التحول إلى شركة مساهمة مدرجة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ

ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي بالمنطقة وتأثيرها على عمليات الشركة
- المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعلقة بتغيير البيئة التنظيمية والتي لها تأثيرات على كيفية ممارسة الشركة لعملياتها
- المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري
- المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بالتقييم والتمين العقاري
- المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية
- المخاطر المتعلقة بفرص النمو
- المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية
- مخاطر رسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمتطلبات نظام الشركات
- المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة الحوكمة
- المخاطر المتعلقة بفرض ضرائب أو رسوم جديدة
- المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

ج. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة بالسيطرة من قبل المساهمين الحاليين
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة
- المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح
- المخاطر المتعلقة بطرح أسهم إضافية
- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق الموازية بعد عملية الطرح
- المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية
- المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح
- المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار بالسوق الموازية

جدول المحتويات

١. التعريفات والمصطلحات

٢. عوامل المخاطرة

١-٢	المخاطر المتعلقة بالشركة ونشاطها وعملياتها	٦
٢-٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع	٢٣
٣-٢	المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة	٢٦

٣. خلفية عن الشركة وطبيعة الأعمال

١-٣	مقدمة	٢٩
٢-٣	تاريخ تأسيس الشركة	٣٠
٣-٣	الطبيعة العامة لأعمال الشركة	٣٢
٤-٣	مشاريع الشركة	٣٥
٥-٣	نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة	٣٩
٦-٣	السجلات التجارية التابعة للشركة	٤٠
٧-٣	الأشخاص العاملين لدى الشركة	٤٠

٤. هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة

١-٤	هيكل الملكية في الشركة قبل وبعد الطرح	٤٣
٢-٤	الهيكل التنظيمي الإداري للشركة	٤٥
٣-٤	مجلس إدارة الشركة	٤٦
٤-٤	كبار التنفيذيين	٥٢
٥-٤	لجان مجلس الإدارة	٥٥
٦-٤	حوكمة الشركة	٦٥

٥. توزيع الأرباح

٦٧

٦٩ . استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

٦٩	١-٦	متحصلات الطرح
٦٩	٢-٦	صافي متحصلات الطرح
٦٩	٣-٦	استخدام صافي متحصلات الطرح

٧١ . إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

٧٣ . ٨. المعلومات القانونية

٧٣	١-٨	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية
٧٣	٢-٨	الشركة
٧٤	٣-٨	التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية
٨٠	٤-٨	ملخص النظام الأساسي
٨٥	٥-٨	الاتفاقيات والعقود الجوهرية
٩٥	٦-٨	العقارات والأموال العقارية
٩٥	٧-٨	العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية
٩٦	٨-٨	التسهيلات الائتمانية
١٠٠	٩-٨	النزاعات القضائية
١٠٠	١٠-٨	وثائق التأمين
١٠١	١١-٨	الشركات التابعة

١٠٢ . ٩. مصاريف الطرح

١٠٣ . ١٠. المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

١٠٣	١-١٠	تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية
١٠٣	٢-١٠	الاكتتاب في الأسهم المطروحة
١٠٤	٣-١٠	طريقة التقدم بطلب الاكتتاب
١٠٥	٤-١٠	فترة الطرح وشروطه
١٠٨	٥-١٠	التخصيص ورذ الفائض
١٠٨	٦-١٠	أحكام متفرقة
١٠٨	٧-١٠	الظروف والأوقات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه
١١٠	٨-١٠	القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها
١١١	٩-١٠	إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة

١١. التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

١١٣	١-١١	التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال
١١٣	٢-١١	تأثير التغيير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

١٢. التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١١٥	١-١٢	الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب
١١٥	٢-١٢	سجل الأسهم وترتيبات التعامل
١١٥	٣-١٢	تعهدات الشركة بعد الإدراج
١١٥	٤-١٢	نبذة عن مجموعة تداول السعودية
١١٦	٥-١٢	تداول أسهم الشركة في السوق الموازية

١٣. إجراءات عدم اكتمال الطرح

١٤. المستندات المتاحة للمعينة

١٥. تقرير المحاسب القانوني

١٢١	١-١٥	الملحق رقم (١): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٥٣	٢-١٥	الملحق رقم (٢): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٨٨	٣-١٥	الملحق رقم (٣): القوائم المالية الأولية المفحوصة (غير المدققة) للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

فهرس الجداول

د	الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر*
ن	الجدول رقم (٢): الجدول الزمني المتوقع للطرح
ق	الجدول رقم (٣): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
ش	الجدول رقم (٤): ملخص قائمة الدخل
ش	الجدول رقم (٥): ملخص قائمة المركز المالي
ت	الجدول رقم (٦): ملخص التدفقات النقدية
ت	الجدول رقم (٧): مؤشرات الأداء الرئيسية
١	الجدول رقم (٨): التعريفات والمصطلحات
١٢	الجدول رقم (٩): تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة
١٨	الجدول رقم (١٠): أعمار الداعم المدينة
٣٠	الجدول رقم (١١): هيكل الملكية عند تأسيس الشركة
٣٠	الجدول رقم (١٢): هيكل الملكية كما في ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م)
٣١	الجدول رقم (١٣): هيكل الملكية تبعاً لزيادة رأس المال المقررة في ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)
٣٢	الجدول رقم (١٤): مشاريع التطوير
٣٣	الجدول رقم (١٥): مشاريع تحت التنفيذ
٣٣	الجدول رقم (١٦): عوائد الاستثمار لوحدة الصناديق
٣٤	الجدول رقم (١٧): تفاصيل إيرادات الشركة كنسبة من إجمالي الإيرادات
٣٤	الجدول رقم (١٨): تفاصيل إيرادات الشركة الأخرى
٣٤	الجدول رقم (١٩): إيرادات الشركة بحسب نوع القطاع
٣٧	الجدول رقم (٢٠): المشاريع العقارية التي تم تنفيذها
٣٨	الجدول رقم (٢١): تعاملات الشركة مع كبار مورديها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٣٨	الجدول رقم (٢٢): تعاملات الشركة مع كبار عملائها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٤٠	الجدول رقم (٢٣): السجلات التجارية التابعة للشركة
٤٠	الجدول رقم (٢٤): توزيع العاملين بحسب الجنسية
٤٠	الجدول رقم (٢٥): توزيع العاملين بحسب الإدارات
٤٣	الجدول رقم (٢٦): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
٤٤	الجدول رقم (٢٧): هيكل ملكية شركة الجادة الأولى للاستثمار
٤٤	الجدول رقم (٢٨): هيكل ملكية شركة دار الماجد العقارية
٤٦	الجدول رقم (٢٩): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر*
٤٨	الجدول رقم (٣٠): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة حسن بن عطا الله العمري
٤٩	الجدول رقم (٣١): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة نادر بن حسن العمري
٥٠	الجدول رقم (٣٢): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة فيصل بن طلال بوظو
٥٠	الجدول رقم (٣٣): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة طارق بن فواز العجلاني

٥١	الجدول رقم (٣٤): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد
٥١	الجدول رقم (٣٥): السيرة الذاتية لأمانة سر مجلس الإدارة أسرار بنت عطيان الجحدلي
٥٢	الجدول رقم (٣٦): كبار التنفيذيين
٥٣	الجدول رقم (٣٧): ملخص السيرة الذاتية لمديرية العمليات والخدمات المساندة لينا عبد الله بن محمد الرزوق
٥٣	الجدول رقم (٣٨): ملخص السيرة الذاتية للمدير المالي أيمن عبد الرزاق صابر
٥٤	الجدول رقم (٣٩): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة الأصول عطا الله حسن العمري
٥٤	الجدول رقم (٤٠): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي للتطوير سليمان خالد سليمان الشماسي
٥٦	الجدول رقم (٤١): تشكيل اللجنة التنفيذية
٥٧	الجدول رقم (٤٢): تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر
٦٢	الجدول رقم (٤٣): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر د. وليد بن عمر باحمدان
٦٣	الجدول رقم (٤٤): تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات
٦٦	الجدول رقم (٤٥): قائمة اللوائح الداخلية والسياسات والإجراءات التنظيمية التي اعتمدها الشركة
٦٧	الجدول رقم (٤٦): توزيع الأرباح
٦٩	الجدول رقم (٤٧): ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسعة
٧٠	الجدول رقم (٤٨): الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ المشاريع المستقبلية
٧٠	الجدول رقم (٤٩): ملخص التكاليف التقديرية وفق المراحل
٧٤	الجدول رقم (٥٠): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة
٧٧	الجدول رقم (٥١): التزام الشركة بمتطلبات لائحة الحوكمة
٨٥	الجدول رقم (٥٢): التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق القوائم المالية للأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٨٦	الجدول رقم (٥٣): الأرصدة المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٨٦	الجدول رقم (٥٤): ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
٩٠	الجدول رقم (٥٥): قائمة العقارات المستأجرة
٩٤	الجدول رقم (٥٦): ملخص عقود الخدمات الاستشارية
٩٥	الجدول رقم (٥٧): العقارات والأموال العقارية
٩٥	الجدول رقم (٥٨): شهادة العلامة التجارية
٩٦	الجدول رقم (٥٩): نبذة عن التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وحالتها

فهرس الأشكال

٤٥	الشكل رقم (١): الهيكل التنظيمي للشركة
----	---------------------------------------



التعريفات والمصطلحات

١.

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والمصطلحات للعبارة في نشرة الإصدار:

الجدول رقم (٨): التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
"الشركة" أو "المصدر" أو "شركة الجادة الأولى"	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري - شركة مساهمة مقفلة.
إدارة الشركة أو الإدارة أو الإدارة العليا	فريق الإدارة التنفيذية أو كبار التنفيذيين في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وتشمل على سبيل المثال لا الحصر، الرئيس التنفيذي (وتوابعه/إن وجدوا)، المدير المالي، مديري إدارات الاستثمار وتطوير الأعمال، إدارة الأصول، المشاريع والعمليات ومن في حكمهم، وشاغلي أي مناصب أخرى معتمدة في إدارات أو أقسام أخرى كما هو مبين في الهيكل التنظيمي (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٤-٢- «الهيكل التنظيمي الإداري للشركة» من القسم رقم ٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة).
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
أسهم الطرح أو أسهم الاكتتاب	الطرح العام الأولي لعدد (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٨,٠١٪) من رأس مال الشركة بعد الاكتتاب و(٨,٧١٪) من رأس مال الشركة قبل الاكتتاب في السوق الموازية - نمو.
أسهم المساهمين قبل الطرح	(١٠٠٪) من مجموع أسهم رأس مال الشركة والبالغة (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً عادياً متساوية القيمة.
أصحاب المصالح	الأشخاص أو الأطراف الذين لهم مصلحة فيما تقوم به الشركة، بمن فيهم، العاملون، والدائنون، والمعلماء، والموردين، والمجتمع.
أطراف	أي فرد أو شركة أو شراكة أو جمعية أو منظمة أو أي كيان آخر، بما في ذلك أي من خلفائهم أو ورثتهم، عن طريق الدمج أو خلاف ذلك.
الأطراف ذوو العلاقة	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة: ١. تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل من المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة أو منشأة يسيطر عليها أي شخص مُشار إليه في (١، ٢، ٣، ٥ أو ٦) أعلاه.
الأقارب أو الأقرباء أو صلة القرابة	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة: الزوج والزوجة والأولاد القُصّر. وتعني في لائحة حوكمة الشركات أي من الأشخاص أدناه: أ. الآباء، والأمهات، والأجداد، والجَدات وإن علوا. ب. الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. ج. الإخوة والأخوات الأشقاء أو لأب أو لأم. د. الأزواج والزوجات.
أمين السر	أحد أعضاء المجلس أو من غيرهم الذي يُعيّنه مجلس الإدارة أميناً للسر وتحدّد اختصاصات ومكافآت أمين السر بقرار من مجلس الإدارة في حال خلو النظام الأساسي أحكاماً في هذا الشأن.
الأوراق المالية	تعني الأسهم، أدوات الدين، مذكرة حق اكتتاب، الشهادات، الوحدات، عقود الخيار، العقود المستقبلية، عقود الفروقات، عقود التأمين طويل الأمد.
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الطرح في يوم الاثنين ١٣/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠٩/٢٠٢٤م).
التأمين	هو آلية التعاقد لتحويل أعباء المخاطر من المؤمن لهم إلى المؤمن، وتعوّض من يتعرض منهم للضرر أو الخسارة من قبل المؤمن.
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
تسجيل الأسهم	تقديم طلب للهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض طرح أسهم الشركة ومن ثم الإدراج في السوق الموازية.
التقاضى	اللجوء إلى المحاكم للوصول إلى تسوية نزاع.

المصطلح	التعريف
الجريدة الرسمية	جريدة أم القرى، الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة التي تتعقد بحضور المساهمين في الشركة بموجب أحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين.
الجمهور	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١. تابعي المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أعلاه. ٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥%) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
حساب الأمانة	حساب لدى بنك تجاري مرخص له العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء عملية الطرح فيه يتم تحويلها إلى حساب الشركة.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية، وتفسر كلمة "حكومية" وفقاً لذلك.
رأس المال	الرصيد الظاهر كبند مستقل ضمن حقوق المساهمين في قائمة المركز المالي.
رئيس مجلس الإدارة (أو رئيس المجلس)	أحد أعضاء المجلس (غير التنفيذيين) الذي ينتخبه المجلس لرأس اجتماعاته وتنظيم أعماله.
رؤية ٢٠٣٠	البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني الذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة.
ريال أو الريال السعودي أو الريال	العملة المحلية للمملكة العربية السعودية.
سجل المساهمين	سجل المساهمين الذي تعدّه وتحفظه الشركة، والذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم ومهنهم وأماكن إقامتهم وعناوينهم وأرقام الأسهم، وتفيد فيه جميع التصرفات التي ترد على الأسهم الصادرة عن الشركة.
سعر الطرح	سنة (٦) ريالاً سعودي.
السعودية	تعني السياسة التي تنتهجها حكومة المملكة العربية السعودية والهادفة إلى توظيف الوظائف في القطاع الخاص السعودي.
السنة المالية / السنوات المالية	السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.
السهم	سهم من أسهم الشركة مدفوع بالكامل بقيمة اسمية تبلغ (١) ريال سعودي واحد.
السوق المالية السعودية أو السوق المالية أو سوق الأسهم أو السوق	شركة تداول السعودية (تداول السعودية).
السوق الموازية	السوق التي تُداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج».
الشخص	هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
شهادة التأمينات الاجتماعية	الشهادة الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
شهادة الزكاة	الشهادة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح.

المصطلح	التعريف
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠ م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداء من ١ يناير ٢٠١٨ م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي. مقدار هذه الضريبة (٥٪) مستثنى منها عدد من المنتجات (كالأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم). تجدر الإشارة أنه بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤١ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠٩ م) قرر مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تعديل نظام ضريبة القيمة المضافة للسماح بزيادة نسبة الضريبة الأساسية إلى (١٥٪) بداية من تاريخ ١ يوليو ٢٠٢٠ م.
الطرح	الطرح الأولي لعدد ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٨,٧١٪) من إجمالي رأس مال الشركة الحالي.
عوامل المخاطرة	مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج في السوق الموازية.
فئات المستثمرين المؤهلين	المستثمرون المؤهلون هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه: ١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهات حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أياً من المعايير الآتية: (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. (ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. (د) أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. (هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
فترة الحظر	يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم لمدة (١٢) اثني عشر شهراً (فترة الحظر تفرضها الهيئة) من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية؛ ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر.
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) ويستمر لمدة خمسة (٥) أيام تنتهي بانتهاء يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م).
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠٠٤-١١-٤) وتاريخ ٢٠٠٤/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤ م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢٤-٢٦-٣) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٧ م).
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م والقوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ١٤٤١/٠٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٢٢١-٢٠٢١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٩٢-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٣ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٥٢٢-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (٣-٩٦٢-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٢/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٦ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٨-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩ م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بالقرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (٢-٦٢-٢٠٢٤) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٧ م).
القيمة الاسمية	(١) ريال سعودي واحد للسهم الواحد.

المصطلح	التعريف
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٠٦/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م).
لائحة حوكمة الشركات المساهمة غير المدرجة	لائحة حوكمة الشركات المساهمة الغير مدرجة الصادرة بموجب قرار معالي وزير التجارة بالقرار رقم (٤٤٢٣٩) وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٩هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠١٨م).
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المجلس أو مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة المنتخب من قبل الجمعية العامة للمساهمين وفق أحكام النظام الأساسي للشركة ومتطلبات الجهات المختصة المتعلقة بعضوية مجالس إدارة الشركات المساهمة (وبالأخص متطلبات هيئة السوق المالية ووزارة التجارة) المتعارف عليها بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.
المركز الرئيسي	يقع المركز الرئيسي لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في مدينة الرياض - حي حطين - طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - مبنى رقم ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣ - الرمز البريدي ١٣٥١٢-٢٤٤٧ - هاتف ٩٦٦١١٢٠٣٣١١٦.
المساهم أو المساهمون	حملة الأسهم في أي وقت.
المساهمون الكبار	مساهمو الشركة الذين يملكون (٥٪) وأكثر من أسهم الشركة والواردة أسماؤهم في صفحة (ي) نشرة الإصدار هذه.
المستثمر	كل شخص يستثمر في الأسهم محل الطرح بعد إدراجها في السوق الموازية.
المستشار المالي ومدير الاكتتاب	شركة الخير كابيتال السعودية (الخير كابيتال).
المستشارون/ مستشارو الشركة	هم الأشخاص الموضحة أسماؤهم في صفحة (و).
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	المعايير الدولية للتقرير المالي (International Financial Reporting Standards) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وغيرها من المعايير والتوصيات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية، مثل مسألة الزكاة.
المكتتب	كل مساهم مؤهل يكتب أو يقدم طلباً للاكتتاب في أسهم الشركة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، ولشروط أحكام الاكتتاب.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
نائب رئيس مجلس الإدارة (أو نائب الرئيس)	أحد أعضاء المجلس (غير التنفيذي) الذي ينتخبه المجلس ليحل محل رئيس المجلس عند غيابه.
نشرة الإصدار أو النشرة	نشرة الإصدار هذه المعدة من قبل الشركة والمتعلقة بالطرح.
نطاقات	تم اعتماد برنامج السعوية (نطاقات) بموجب قرار معالي وزير الموارد البشرية والتنمية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) رقم (٤٠٤٠) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م) المبني على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ٢١/٠٤/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/٠٩/١٩٩٤م). وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالمملكة البرنامج لتقديم حوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف السعوديين، وقيم البرنامج أداء المنشأة على أساس نطاقات محددة (البلاتيني والأخضر والأحمر) وفق النشاط والقطاع اللذين تدرج تحتها الشركة. وتاريخ ١١/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢١م)، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برنامج «نطاقات» المطور الذي يقدم ثلاث مزايا رئيسية: الأولى: خطة توطيد واضحة الرؤية وشفافة لمدة ثلاث سنوات قادمة بهدف زيادة الاستقرار التطبيقي لدى منشآت القطاع الخاص، الثانية: تعتمد العلاقة الطردية بين عدد العاملين ونسب التوظيف المطلوبة لكل منشأة من خلال معادلة خطية ترتبط بشكل متناسب مع عدد العاملين لدى المنشأة، بدلاً من نظام نسب التوظيف الحالية المبني على تصنيف المنشآت إلى أحجام محددة وثابتة، والثالثة: تبسيط تصميم البرنامج وتحسين تجربة العميل من خلال دمج تصنيفات الأنشطة ذات الصفات المشتركة لتكون بعدد ٣٢ نشاطاً بدلاً من ٨٥ نشاطاً في «نطاقات». كما سيسهم هذا البرنامج في توفير أكثر من ٣٤٠ ألف وظيفة حتى عام ٢٠٢٤م.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركات المساهمة هو المستند الذي يحتوي على القواعد واللوائح الخاصة بإدارة الشركة والذي ينبغي أن يصدر وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي واعتماده من الجمعية العامة للمساهمين؛ وبالنسبة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري تمت الموافقة على نصوص آخر نظام أساسي معدل من قبل الجمعية غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٤م)، وتم تدقيق النظام الأساسي واعتماده من قبل المركز السعودي للأعمال برقم الطلب (٢٣٥٢٧٦) ويمكن معاينته في المقر الرئيسي للشركة.
نظام السجل التجاري	نظام السجل التجاري الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ٢١/٢/١٤١٦هـ (الموافق ١٩/٠٧/١٩٩٥م) ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزاري رقم (١٠٠٣) وتاريخ ٢١/٩/١٤١٦هـ (الموافق ١١/٠٢/١٩٩٦م).
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٣١/٠٧/٢٠٠٣م) وما يطرأ عليه من تعديلات.

المصطلح	التعريف
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م) بناءً على قرار مجلس الوزراء بالموافقة على نظام الشركات الجديد بتاريخ ١٤٤٣/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٨ م)، والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٩ م). وقد حل النظام الجديد محل نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠ م) ونظام الشركات المهنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٧) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٥ م)، على أن يلغى كل ما يتعارض معه من أحكام، وعلى جميع الشركات القائمة اعتباراً من تاريخ نفاذ النظام الجديد تعديل أوضاعها وفقاً لأحكامه خلال مدة لا تزيد على (سنتين) تبدأ من تاريخ نفاذه. باستثناء الأحكام التي حددتها وزارة التجارة وهيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٠٤ م) - كل فيما يخصه - والتي يجب على الشركات الالتزام بها من تاريخ نفاذ النظام الجديد).
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧ م) وما يطرأ عليه من تعديل والقرارات واللوائح الصادرة تنفيذاً لأحكامه.
هـ	التقويم الهجري.
م	التقويم الميلادي.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً (مصلحة الزكاة والدخل سابقاً)، وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزير المالية، وهي الجهة الموكلة بأعمال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب. بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٤ م)، أقر مجلس الوزراء دمج الهيئة العامة للزكاة والدخل والهيئة العامة للجمارك، في هيئة واحدة باسم «هيئة الزكاة والضريبة والجمارك».
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية (الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين سابقاً).
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً).
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية. (بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٤ م)، صدر الأمر الملكي رقم (٢٢٢/أ) والذي قضى بضم وزارة «الإسكان» إلى وزارة «الشؤون البلدية والقروية»، وتعديل اسمها ليكون «وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان»).
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً).
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.

عوامل المخاطرة

٢.

يتعين على كل من يرغب الاستثمار في أسهم الطرح دراسة كافة المعلومات التي تحتويها نشرة الإصدار بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه في هذا القسم من نشرة الإصدار قبل اتخاذ قرار شراء أسهم الطرح، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل كافة المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة. ومن الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي قد يكون من شأنها التأثير على عملياتها. ولا يعلم أعضاء مجلس الإدارة بأيّة مخاطر جوهرية أخرى قد تؤثر سلباً على نشاط الشركة وأدائها المالي خلاف المخاطر المبينة أدناه كما في تاريخ هذه النشرة.

إن نشاط الشركة وأعمالها، وظروفها المالية، وتوقعاتها المستقبلية، ونتائج عملياتها، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً وبصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر التي يتضمنها هذا القسم والتي ترى إدارة الشركة حالياً أنها جوهرية. بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو يصنفها حالياً بأنها غير جوهرية، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح مخاطر جوهرية.

لا يكون الاستثمار في أسهم الشركة ملائماً سوى للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار والذين يمتلكون موارد مالية كافية لتحمل أية خسارة قد تتجم عن هذا الاستثمار. وينبغي على المستثمر الذي يحق له الاكتتاب في الأسهم المطروحة ويرغب في ذلك والذي ينتابه أي شك بشأن الإجراء الذي عليه اتخاذه بخصوص ملائمة الاستثمار له من عدمه أن يرجع إلى مستشار مالي مرخص له للحصول على المشورة بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد الإدارة العليا للشركة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسنى للإدارة أن تحددها، أو التي تعتبرها في الوقت الحاضر غير جوهرية ولكنها عند حدوثها تبين بأنها مخاطر جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر أسهم الطرح وقد يخسر المستثمرون المحتملون كامل استثماراتهم في أسهم الشركة أو جزء منها بسبب أي من هذه المخاطر.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن هناك مخاطر وشكوك واحتمالات أخرى، بما فيها تلك غير المعروفة حالياً أو التي تعتبرها الإدارة العليا للشركة غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبيّنة أعلاه.

إن الاستثمار في الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة ينطوي على مخاطر عالية، وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار وتحمل أي خسارة قد تتجم عنه.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالشركة ونشاطها وعملياتها

٢-١-٢-١ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة

يعتمد أداء الشركة في المستقبل على قدرتها على تنفيذ أهدافها وتحقيق استراتيجياتها الحالية بنجاح. وتخضع قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجياتها الحالية لعوامل مختلفة منها ما هو خارج عن سيطرتها. وفي حال لم تتمكن الشركة من تحقيق أهدافها واستراتيجياتها لأي سبب من الأسباب فسيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. كما أنه لا يوجد أي ضمان بأن تنفيذ الشركة لاستراتيجيتها بنجاح سينعكس إيجاباً على نتائج عملياتها. وقد تتحمل الشركة تكاليف إضافية تشمل استقطاب موظفين أكفاء وإسناد مهام إضافية لطرف خارجي (كالمستشارين المختصين) للعمل على إعداد الدراسات اللازمة للوصول إلى خطط بديلة ووضع استراتيجيات جديدة والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بقرارات إدارة الشركة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيسي على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وبأنشطتها وفي الوقت المناسب. وفي حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها، فسوف ينعكس ذلك سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باحتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة

تتضمن استراتيجية الشركة التوسع في أعمالها ومشاريعها وقد تواجه الشركة عوائق في تنفيذ تلك المشاريع من حيث إيجاد مواقع متميزة بأسعار تنافسية أو الوصول إلى أفضل الشروط التعاقدية فيما يتعلق باستئجار أو شراء الأراضي التي ستقام عليها المشاريع. وعليه، فإنه لا يوجد ضمان على أن المشاريع الجديدة للشركة ستحقق نجاحاً وسيكون لها القدرة على تحقيق إيرادات وتغطية النفقات الرأسمالية، مما سيؤثر بشكل سلبي جوهرى على أعمال الشركة وربحياتها ومركزها المالي.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها

تخضع الشركة للعديد من الأنظمة واللوائح، التي تستدعي حصولها على عدد من التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة في المملكة لمزاولة نشاطها؛ حيث تمارس الشركة نشاطها حالياً بموجب عدد من التراخيص والشهادات والتصاريح ذات العلاقة بنشاط (الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، المستشفيات، الفنادق... إلخ، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة). وتشمل هذه التراخيص والتصاريح والشهادات: شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة، شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية في الرياض، رخصة البلدية الصادرة عن أمانة منطقة الرياض، شهادة الاشتراك في التأمينات الاجتماعية وشهادات التوطين والزكاة بالإضافة للتراخيص والتصاريح والشهادات الأخرى الخاصة بالتطوير العقاري كشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة عن إتمام وشهادة تأهيل مطور عقاري - برنامج وافي. (ولمزيد من التفاصيل عن الشهادات والتراخيص والموافقات التي حصلت عليها الشركة، فضلاً راجع الفقرة الفرعية رقم ٨-٣-٢ «التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»).

ينبغي على الشركة بصفتها (صاحب الترخيص) الالتزام بالشروط والأحكام الخاصة بكل رخصة وشهادة حصلت عليها. وفي حال عدم قدرة الشركة على ذلك، فقد لا تتمكن من تجديد هذه التراخيص والشهادات أو الحصول على تراخيص أخرى جديدة والتي قد تتطلبها من حين إلى آخر لأغراض التوسع في أنشطتها، الأمر الذي قد ينتج عنه إيقاف أو تعثر أعمال الشركة أو فرض غرامات مالية عليها من الجهات الحكومية وبالتالي سيؤثر سلباً وبشكل جوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما بتاريخ هذه النشرة، حصلت الشركة على شهادة تركيب أدوات الوقاية والحماية من الحريق (فاتورة سلامة) على منشأة لنشاط فوري غير أنها لم تحصل على شهادة سلامة، كما أنه لم تحصل على شهادة السلامة لمكتبها في شرفة الماجدية، وفي حال لم تلتزم الشركة بمتطلبات نظام الدفاع المدني وخالفته أحكامه، تكون الشركة معرضة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا النظام، والتي تنص على أنه «يعاقب المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه أو القرارات الصادرة بناء عليه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على ٣٠ ألف ريال أو بهما معاً» عن كل مخالفة، كما قد تصل العقوبة إلى الأمر بإغلاق الموقع المستأجر من الشركة. بالإضافة إلى ذلك، لم تحصل الشركة على رخصة البلدية لمكتبها في شرفة الماجدية ما يشكل عدم التزام بمتطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية لجهة إصدار رخص بلدية للموقع الذي من خلاله تمارس الشركة نشاطها التجاري. قد تتعرض الشركة للعقوبات المنصوص عليها في جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية (١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م) والتي قد تصل إلى غرامة قدرها (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي وإمكانية إغلاق المكتب حتى إصدار الترخيص، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في التصميم

إن ظهور أي عيوب في التصميم أو في إنشاءات العقارات المملوكة للشركة من شأنه التأثير على أدائها ووضعها التنافسي، مما سيؤدي إلى ضرورة إجراء أعمال إصلاحات وتحمل الشركة لتكاليف إضافية، وبالتالي التأثير سلباً على نتائج عملياتها ومركزها المالي.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة الأمد والتي يصعب بيعها مقارنة بالاستثمارات الأخرى، لاسيما في حال انخفاض معدل الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة. ولذا فإن ظروف السوق المتغيرة بطبيعتها قد تجعل محفظة الشركة العقارية وعقاراتها التجارية في وضع غير مثالي في أي وقت في المستقبل، الأمر الذي سيزيد من صعوبة تسييل استثمارات الشركة، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية

تقع جميع الأصول العقارية الاستثمارية المملوكة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في مدينتي الرياض وجدة، ولذلك فإن أي ركود في النشاط الاقتصادي والعقاري في منطقة الرياض وجدة، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

لدى الشركة عقارات معدة للبيع وتحت التطوير وهي تتمثل في أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة. وقد بلغت القيمة الإجمالية للعقارات المُعدة للبيع وتحت التطوير مبلغاً وقدره (١١٤,٦٨٢,٦٠٤) ريالاً سعودية ما تشكل نسبة (٥٨,٧٪) من إجمالي الموجودات كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مقابل (١٦٨,٨٥٥,٩٩٣) ريالاً سعودياً ما تشكل نسبة (٣٩,٤٪) من إجمالي الموجودات كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. أما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، فقد بلغت القيمة الإجمالية للعقارات المُعدة للبيع وتحت التطوير (١١١,٥٢٣,٧٧٤) ريالاً سعودياً ما تشكل نسبة (٢٢,٤٪) من إجمالي الموجودات، علماً أن الشركة قد قامت ببيع عقارات خلال الأعوام ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

وتواجه الشركة مخاطر متعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء، لا سيما أن القطاع العقاري السكني والتجاري عرضة للتقلبات على مستوى العرض والطلب. بالإضافة إلى أن الشركة، بصفتها مطور عقاري، قد تواجه عوائق تتعلق باستكمال مشاريعها ومنها ما هو متعلق بالإجراءات الإدارية والاستحصال على التراخيص والموافقات اللازمة، ومنها ما يعود إلى عدم التزام الجهات المتعاقد معها (من مقاولين وموردين واستشاريين على سبيل المثال) بتنفيذ التزاماتهم ما يؤخر تسليم المشاريع وفق ما هو متفق عليه. وفي حال عدم تحقيق الشركة الأرباح المتوخاة من تطوير العقارات أو عدم تنفيذ المشاريع قيد الإنشاء وفق ما تخطط له الشركة، أو في حال تغير توجهات السوق وانخفاض الطلب على المشاريع التي تقوم الشركة بتنفيذها حالياً في الوقت الذي تصبح فيه هذه المشاريع جاهزة للتسليم، من شأن ذلك أن يؤثر على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي.

٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها

تعتمد قدرة الشركة في تنفيذ وإقامة المشاريع العقارية على صحة وسلامة وجودة المباني، وبالتالي فإن أي عيوب أو أخطاء في الأمور التي تتعلق بالسلامة سيؤثر على الأداء التشغيلي للشركة. وقد تضطر الشركة إلى إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تحمل تكاليف إضافية، كما أن أي عيوب أو أخطاء في أنظمة السلامة قد تعرض المستأجرين والمالكين والمرتادين لإصابات أو جروح مما قد يترتب على ذلك إقامة دعوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين، وسيؤثر حدوث أي من تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في صناديق استثمارية

تُعرف صناديق الاستثمار بأنها أوعية استثمارية تقوم بجمع رؤوس أموال مجموعة من المستثمرين وتديرها وفقاً لاستراتيجية وأهداف استثمارية محددة يضعها مدير الصندوق لتحقيق مزايا استثمارية لا يمكن للمستثمر الفرد تحقيقها بشكل منفرد في ظل محدودية موارده المتاحة. وتهدف الصناديق الاستثمارية إلى تحقيق فائدة التنوع للمستثمر بالصندوق وتجنب القيود التي تقع عادةً على استثمارات الأفراد فيتحقق لها مزيد من القدرة على التنوع، وانخفاض في تكاليف بيع وشراء الأسهم. لدى الشركة استثمارات في كل من (١) صندوق الشرفه الخاص للاستثمار العقاري، (٢) صندوق جادة الدرعية للاستثمار و(٣) صندوق بلوم العقاري. بلغت قيمة الاستثمار في صندوق الشرفه الخاص للاستثمار العقاري مبلغاً وقدره (٣٧,١٣٣,١٣٨) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(١٦٥,٦٠٢,٠٩٦) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٢٠٧,٢٥٠,٨٠٦) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أما قيمة الاستثمار في صندوق جادة الدرعية للاستثمار فبلغت (١٤,٠٣٤,٩٧٠) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(١٨,٨٣٤,٩٧٠) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(١٦,٨٢٦,٧٤٧) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. في حين أن قيمة استثمارات الشركة في صندوق بلوم العقاري قد بلغت (٤,٧٤٨,٧٦٥) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

علماً أن أرباح الصناديق الاستثمارية تتكون عادةً من الأرباح الرأسمالية، أي الأرباح الناتجة عن تحسن أو تغير أسعار الأوراق المالية المستثمر بها إضافة إلى أرباح التوزيعات للأوراق المالية (إن وجدت)، غير أن هذه الصناديق الاستثمارية قد تتعرض للخسارة وذلك في حالة انخفاض قيمة الأوراق المالية المكونة لأصول الصندوق، ما سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على الوضع المالي للشركة في حال حدوث أي انخفاض في قيمة الأوراق المالية لأصول الصندوقين اللذين تستثمر فيهما الشركة.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية أو نزع ملكيتها أو وضع اليد عليها

قد تواجه الشركة مخاطر الطعن في ملكية الأصول العقارية التي تستحوذ عليها، وبالرغم من أنه لا يجوز الطعن في الصكوك إلا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها وفق ما تنص عليه المادة الثالثة من «نظام التسجيل العيني للعقار» الصادر بتاريخ ١٤٢٣/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٣/١٥م)، إلا أن الشركة قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول، وقد يؤدي ذلك في بعض الحالات إلى خسارة الشركة لأصول قد استحوذت عليها. كما أن وقوع منازعات وخلافات حول ملكية الأصول، يُضعف من قدرة الشركة على التصرف بها واستثمارها ويؤدي إلى تدهور قيمتها وبالتالي قيمة ممتلكات الشركة ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وعملياتها.

كما قد تقوم وزارات ومصالح حكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة، بنزع ملكية عقارات أو وضع اليد المؤقت عليها للمنفعة العامة وفق الصلاحيات الممنوحة إليها بموجب «نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضوح اليد المؤقت على العقار» الصادر بتاريخ ١١/٠٣/١٤٢٤هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٠٣م). وبالرغم من أن هذا النظام قد ضمن حصول المالك تعويضاً عادلاً عن النزع أو وضع اليد، إلا أنه وفي حال تم نزع ملكية الشركة عن عقار أو أكثر أو وضع اليد عليها، قد لا تحصل الشركة على تعويض يوازي الربح المتوقع من استثمار هذه العقارات، أو قد يؤدي ذلك إلى توقف تطوير وتنفيذ المشاريع مؤقتاً أو إلغاؤها بشكل كلي، ما سيؤثر على أعمال الشركة ووضوحها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية

تتطوي عملية بيع العقارات على مخاطر متعددة قد تؤدي لتكبّد الشركة خسائر رأسمالية ناجمة عن بيع العقار بسعر أقل من سعر الشراء. علماً أن الشركة قد حققت أرباحاً قُدّرت بـ (٣١,٤٣١,٤٨٣) ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(٣١,٠٣٠,٢١٦) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة بيع عقارات، إلا أن عدد من المخاطر قد تواجه الشركة ما بين تاريخ تملك العقار المُراد بيعه وتاريخ بيعه قد تؤدي لانخفاض قيمته، ومن هذه العوامل: انخفاض الطلب على شراء العقارات لأسباب مختلفة منها الأزمات المالية أو الاقتصادية أو حالة انتشار الأوبئة التي يتراجع خلالها الطلب على شراء العقارات، التغيرات في طبيعة العقار أو محيطه الجغرافي أو بروز نزاعات حول ملكية العقار والتي قد تؤدي إلى انخفاض قيمة العقار معها. وإذا قامت الشركة ببيع العقارات التي تملكها بقيمة أقل من سعر الشراء، سوف تتكبّد خسائر رأسمالية، فسيؤثر ذلك سلباً على الوضع المالي للشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط

لقد سبق أن أبرمت الشركة عقود لشراء عقارات استثمارية بهدف تطويرها في سياق أعمالها التجارية، وقد تم الاتفاق مع الجهة البائعة على أن تقوم الشركة بسداد الثمن بموجب أقساط أو على دفعات تمتد ما بين تاريخ إبرام العقد وحتى سداد كامل الثمن. علماً أنه وكما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، ليس لدى الشركة أي عقارات استثمارية سبق لها أن اشترتها وتدفع ثمنها بموجب أقساط في الوقت الراهن. إلا أنه من الممكن إبرام مثل هذه العقود في المستقبل، ممّا يعرّض الشركة لمخاطر متمثلة بعدم توفر السيولة اللازمة في وقت السداد، ممّا قد يؤدي لدخول الشركة في منازعات ودعاوى قضائية قد تؤثر على سمعتها وتؤدي إلى التأثير سلباً على أعمال الشركة ونتائج أعمالها.

٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بتركز العملاء

تعتمد الشركة في تنفيذ واستثمار وتطوير مشاريعها على عدد من العملاء الرئيسيين والذين هم أطراف محليين مستقلين ومن ذوي العلاقة والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. هذا وقد بلغ إجمالي الإيرادات، الناتجة عن تعاملات الشركة مع أكبر خمسة (٥) عملاء لها، مبلغاً وقدره (١٨٦,٤٨٥,٢١١) ريالاً سعودياً أي ما نسبته (٩١,٠٪) من إجمالي الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، مقابل مبلغٍ قدره (٩٩,٩٨٩,٥٧٢) ريالاً سعودياً يمثل نسبة (٤٨,٩٪) من إجمالي الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ومبلغٍ قدره (١٣٣,٧٨٩,٥٤٧) ريالاً سعودياً يمثل نسبة (٥٦,٣٪) من إجمالي إيرادات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

وعليه فإنه في حال إفلاس أحد أو مجموعة من العملاء الرئيسيين أو في حال انتهاء العلاقة التعاقدية، أو في حال انهيار أو قطع العلاقة مع أحد أو مجموعة من العملاء الرئيسيين، وإخفاق الشركة في إيجاد العلاقات اللازمة مع عملاء جدد، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموردين الرئيسيين

تعتمد الشركة في توريد مشاريعها على قاعدة محددة من الموردين الذين هم أطراف محليين مستقلين والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. علماً أنه قد بلغ إجمالي المشتريات التي تمت مع أكبر خمسة (٥) موردين للشركة مبلغاً وقدره للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغاً وقدره (١٣٢,٩٧٤,٤٤٥) ريالاً سعودياً أي ما نسبته (٩١,١٪) من تكلفة مبيعات الشركة، في حين أن إجمالي المشتريات التي تمت مع أكبر خمسة موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فقد بلغت (١٥١,٨٣٤,٥٥٤) ريالاً سعودياً أي ما نسبته (٩٨,٩٪) من تكلفة المبيعات. وبالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي المشتريات من كبار الموردين (١١٧,٠٠٢,١٩٦) ريالاً سعودياً يمثل نسبة (٦٢,١٪) من تكلفة المبيعات.

وبالتالي فإن حدوث أي خلل أو عطل أو انقطاع مفاجئ في عمل الموردين، أو إيقاف العلاقة مع أحد الموردين أو تغيير أحد الشروط أو الالتزامات، سيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي.

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في القطاع السكني

تعتمد إيرادات الشركة بشكل رئيسي على القطاع السكني، بحيث شكّلت إيرادات الشركة من هذا القطاع مبلغاً وقدره (١٨٩,٨١٣,٢٤٦) ريالاً سعودياً تمثل نسبة (٧٦,٣٪) من إجمالي الإيرادات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، مقابل إيرادات قدرها (١٥٨,٧٩٨,٣١٨) ريالاً سعودياً تمثل نسبة (٧٧,٦٪) من إجمالي الإيرادات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(١٥٤,٧٧٦,٩٦٧) ريالاً سعودياً تمثل نسبة (٦٥,٠٪) من إجمالي إيرادات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

إن حدوث أي من العوامل السلبية التي قد تطرأ على هذا القطاع - ونذكر على سبيل المثال لا الحصر: توقف الدعم المالي للقطاع السكني، تراجع الطلب على الوحدات السكنية وتحويل الاستثمارات المالية لغير القطاعات السكنية كالمنتجات والفنادق والمجمعات التجارية وغيرها من العوامل، سيؤدي إلى تراجع إيرادات الشركة وبالتالي سيؤثر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

أبرمت الشركة عدداً من عقود تنفيذ وتطوير واستثمار وتسويق مشاريع سكنية وتجارية في مدينة الرياض (ولمزيد من المعلومات حول هذه العقود، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٨-٥- «الاتفاقيات والعقود الجوهرية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»)، وعليه تتعرض الشركة لمخاطر عدم قدرة الجهات المتعاقدة معها أو عدم رغبتها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية. وكذلك قد تخل الجهات المتعاقدة معها بالتزاماتها لأي سبب من الأسباب بما في ذلك نتيجة إفلاسها أو عدم ملائمتها المالية أو تعطل عملياتها، وتصبح المخاطر التي تنشأ عن التعامل مع هذه الجهات أكثر حدة في ظل ظروف السوق الصعبة، وفي حال عدم مقدرة الشركة أو الأطراف المتعاقدة معها على الالتزام ببند تلك العقود، أو في حال وقوع أي منازعات مستقبلية أو قضايا، وخسارة الشركة لتلك المنازعات فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على مركزها المالي وتدفقاتها النقدية ونتائجها التشغيلية.

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

تعتمد الشركة في أعمالها بشكل أساسي على أنظمة التشغيل وتقنية المعلومات حتى تتمكن من الربط بين وحدات أعمالها عن طريق برمجيات الشركة وأنظمتها وأجهزتها. تكون الشركة معرضة لمخاطر تعطل هذه الأنظمة، كانهيار الأنظمة، أو فشل أنظمة الحماية، أو اختراق أنظمة الشركة أو الفيروسات الإلكترونية، أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق، أو أخطاء الاتصال، أو عدم توفر العمالة الماهرة اللازمة لتشغيل هذه الأنظمة وإدارتها، أو تسرب البيانات والمعلومات السرية الخاصة بالشركة أو بعملائها أو بموظفيها، أو انخفاض درجة أمان تلك البيانات والمعلومات، وإذا فشلت الشركة في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها أو في حال وجود أي أعطال في وظائفها أو حدوث عطل كبير أو إخفاق متكرر أو تلف البيانات أو فقدانها، أو في حال وقوع أي من الأحداث المذكورة أعلاه فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائجها المالية والتشغيلية.

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بالزيادات المتوقعة في تكاليف عمليات التشغيل

بما أن الشركة حديثة التأسيس بحيث تأسست بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة في العام ٢٠١٧م، وبما أنها تسعى لتحقيق استراتيجية نمو والتوسع في مشاريعها، فإن الشركة تتوقع ازدياد في تكاليف التشغيل خلال السنوات القادمة. وقد تتركز الزيادات المتوقعة في تكاليف التشغيل في التكاليف التسويقية والتكاليف الإدارية كرواتب الموظفين وأعضاء الإدارة التنفيذية، لا سيما في حال زيادة أعداد الموظفين.

كما أنه وفي حال تغير القوانين والأنظمة لناحية نسب التوظيف، رسوم التراخيص والشهادات وتكاليف الخدمات، قد يؤدي ذلك إلى زيادة في تكاليف عمليات التشغيل.

وسيكون لعدم مقدرة الشركة على إدارة ومراقبة تلك الزيادات في تكاليف عملياتها والاحتفاظ بهامش الربح، عن طريق زيادة أسعار الخدمات المقدمة بالتناسب مع تكاليف العمليات التشغيلية، تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بالمواقع المستأجرة

كما بتاريخ هذه النشرة، قامت الشركة بإبرام (٣) عقود إيجار بصفقتها الجهة المستأجرة (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة الفرعية رقم ٨-٥-٢ «عقود الإيجار» من الفقرة رقم ٨-٥- «الاتفاقيات والعقود الجوهرية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»). وتبعاً لصدور قرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ، المتضمن عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية وحيث إنه قد تم إطلاق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار بالتعاون بين وزارتي العدل والإسكان في تاريخ ١٧/٠٥/١٤٣٩هـ (الموافق ٠٣/٠٢/٢٠١٨م)، وقد صدر تعميم وزارة العدل باعتماد تطبيق ذلك على كافة العقود المبرمة بعد تاريخ ٠٤/٠٥/١٤٤٠هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠١٩م)، ولم تلتزم الشركة بتوثيق كافة عقود الإيجار بحيث تم توثيق عقدي إيجار على منصة إيجار من أصل ثلاثة عقود.

كما بتاريخ هذه النشرة، تعد الشركة غير ملتزمة بتسجيل عقد إيجار واحد، وفي حال نشوء أي نزاع بين الشركة والجهة المؤجرة فيما يتعلق بهذا العقد، فإنه قد لا يتم النظر بها من قبل المحاكم السعودية، وبالتالي قد لا تتمكن الشركة بصفقتها مدعي من حماية حقوقها في حال إخلال المؤجرة بالتزاماتها التعاقدية وقد يؤثر ذلك سلباً على أعمال الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المحتمل للأوبئة مثل جائحة فيروس كورونا (COVID-19)

نظراً للتأثيرات السلبية على اقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي ككل الناتجة عن تبعات تفشي جائحة كورونا (كوفيد ١٩) سابقاً، والذي بدأ بالتفشي منذ أواخر شهر ديسمبر ٢٠١٩م بداية من الصين ومن ثم في جميع أنحاء العالم، قامت الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية اتخاذ الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية للتصدي والحد من انتشار الجائحة، والتي اقتضت على سبيل المثال لا الحصر: بحظر التجول الجزئي أو الكامل في بعض مدن ومحافظات المملكة وإغلاق مراكز التسوق ومعارض البيع بالتجزئة وتقليص عدد ساعات العمل لبعض القطاعات أو إلزام بعضها بالعمل عن بُعد وغير ذلك، وتعليق جميع رحلات الطيران الداخلي والحافلات وسيارات الأجرة والقطارات، وتعليق الدخول لأغراض العمرة وزيارة المسجد النبوي من خارج المملكة وفرض قيود مؤقتة على جميع الحجاج والمعتمرين المقيمين في المملكة لمنعهم من زيارة مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وإغلاق المجمعات التجارية وجميع الأنشطة داخلها باستثناء محال بيع المواد الغذائية والصيدليات. وبالإضافة للتدابير الصحية التي اتخذتها الحكومة لاحتواء تفشي هذه الجائحة، اتخذت الحكومة تدابير اقتصادية لاحتواء تبعات الجائحة من خلال الدعم المالي للمواطنين والمتضررين من الجائحة، والإجازات العائلية والمرضية المدفوعة من الدولة، والتوسع في تعويضات البطالة، وتأخير مدفوعات الضرائب، وتدابير أخرى لدعم الشركات.

هذا ولم تتأثر أعمال الشركة بشكل سلبي خلال هذه الجائحة، بحيث ازدادت الإيرادات خلال العام ٢٠٢٠م مقارنةً مع العام ٢٠١٩م. واستفادت الشركة من مبادرات الحكومة السعودية لدعم وحماية القطاع الخاص من مخاطر انخفاض السيولة النقدية وعدم القدرة على سداد الالتزامات قصيرة الأجل، والتي شملت تحمل الحكومة نسبة من رواتب الموظفين السعوديين والمتمثل بدعم ساند للقطاع الخاص.

وبالرغم من التصدي لهذه الجائحة العالمية، والتي تبعثها ظهور الطفرات لا سيما متحور دلتا، تبقى مخاطر تفشي أي مرض من الأمراض المعدية - منها على سبيل المثال لا الحصر: متلازمة الشرق الأوسط التنفسية «ميرس» (MERS)، متلازمة العدوى التنفسية الحادة «سارس» (SARS) - في منطقة الشرق الأوسط أو أي منطقة أخرى قائمة، مما قد يستدعي إعادة فرض الإغلاق الكامل أو الجزئي في بعض مدن المملكة وبالتالي التأثير سلباً على اقتصاد المملكة بشكل عام. وقد يصعب التنبؤ بأثر جائحة كورونا على نشاط الشركة في حال تمت إعادة فرض الحظر الكامل أو الجزئي في مدن المملكة مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعاملات الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها المعتاد مع عدد من الأطراف ذوي العلاقة، بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة الشركات المملوكة بشكل كامل أو جزئي لأعضاء مجلس الإدارة، وتتم هذه التعاملات بموجب اتفاقيات وعقود إطارية قائمة على أسس تجارية بحتة تحكم العلاقة التعاقدية بين الأطراف. علماً أن هذه التعاملات قد تمت ضمن أعمال الشركة الاعتيادية وبموافقة الإدارة.

إن الشركة ملتزمة بإجراءات الإفصاح للجمعية العامة للمساهمين وبأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت، يضمن حقوق المساهمين وأن يتم التصويت على تلك العقود من قبل الجمعية العامة للشركة بدون مشاركة المساهمين الذين لهم مصالح في تلك العقود.

بلغ الرصيد المطلوب من الأطراف ذات العلاقة (٣٦١,٣٨٧) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٢,٠٪) من إجمالي الموجودات بينما بلغ الرصيد المستحق لأطراف ذات علاقة (٠) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

أما بالنسبة للرصيد المطلوب من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فقد بلغ (٥,٥٢٠,٠٠٠) ريال سعودي ما يشكل نسبة (١,٣٪) من إجمالي الموجودات، بينما بلغ الرصيد المستحق لأطراف ذات علاقة (٣,٥٢٤,١٥٧) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٢,٤٪) من إجمالي المطلوبات.

بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ الرصيد المطلوب من الأطراف ذات العلاقة (١٩,٨٣٥,٠٤٨) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٤,٠٪) من إجمالي الموجودات، بينما بلغ الرصيد المستحق لأطراف ذات علاقة (٦,٤٦٣,٨٤٣) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٢,٨٪) من إجمالي المطلوبات.

وبين الجدول التالي التعاملات التي تمت ما بين الشركة والأطراف ذات العلاقة للأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (٩): تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م									
طرف ذو علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعاملات	تفاصيل العقد المبرم	إجمالي قيمة التعاملات (ريال سعودي)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (ريال سعودي)		النسبة من إجمالي قيمة المقود والتعاملات (%)	النسبة من إجمالي قيمة الإيرادات (%)	النسبة من إجمالي قيمة المخطوبات (%)
					مدین	دائن			
نادر حسن العمري	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي	مصرفات مدفوعة بالنيابة*	غير تعاقدية	٤٧,٢٨٤,٢٧٢	-	-	١٣,٦٥%	٢٣,١٢%	لا ينطبق
		المحول لزيادة رأس المال	غير تعاقدية	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٩,٧٩%	١٦,٥٩%	لا ينطبق
		توزيعات أرباح	غير تعاقدية	(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)	-	-	١٤,٠٢%	لا ينطبق	٥٥,٢٨%
		تمويلية	غير تعاقدية	(١٢٩,٠٥٢,٢٨١)	-	-	٤٤,٣٣%	لا ينطبق	١٧٤,٨٤%
		سدادات	غير تعاقدية	١٣٢,٧٤٧,٧٨٩	-	-	٣٨,٢٣%	٦٤,٧٨%	لا ينطبق
مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري	جهة منتسبة	مدفوعات بالإنابة	غير تعاقدية	٢٨٣,٣٦٤	-	-	٠,٠٠%	٠,٠٠%	لا ينطبق
		سدادات	غير تعاقدية	١,٠٤٢,٧٠٦	-	-	٠,٣٠%	٠,٥١%	لا ينطبق
شركة جادة الشاطئ	جهة منتسبة	سدادات	غير تعاقدية	(٦٦,٨٦٠,٦١٠)	-	-	٢٢,٩٧%	٩٠,٥٩%	لا ينطبق
		مدفوعات بالإنابة	غير تعاقدية	٦٧,٢٢١,٩٩٧	٣٦١,٣٨٧	-	١٩,٣٦%	٣٢,٨٠%	لا ينطبق
		مدفوعات بالإنابة	غير تعاقدية	٦,٠٥٨,٤٧٥	-	-	١,٧٤%	٢,٩٦%	لا ينطبق
شركة الجادة الأولى للاستثمار	مساهم	توزيعات أرباح	غير تعاقدية	(١٢,٦٠٠,٠٠٠)	-	-	٤,٣٣%	لا ينطبق	١٧,٠٧%
		سدادات	غير تعاقدية	١٢,٨٠٨,٩٣٧	-	-	٣,٦٩%	٦,٢٥%	لا ينطبق
		تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	(٢٦,٧٨٥,٩٠٨)	-	-	٩,٢٠%	لا ينطبق	٣٦,٢٩%
شركة ناصر وعبد السلام الماجد العقارية	مساهم	مدفوعات بالإنابة	غير تعاقدية	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٠,٥٨%	٠,٩٨%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	٢٨,٩٥٥,٥١٦	-	-	٨,٣٤%	١٤,١٣%	لا ينطبق
		تشغيلية	تعاقدية	١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤,٣٢%	٧,٣٢%	لا ينطبق
صندوق الشرفة للاستثمار	جهة منتسبة	سدادات	تعاقدية	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	٥,١٥%	لا ينطبق	٢٠,٣٢%

* مدفوعات قامت بها الشركة نيابة عن الأستاذ نادر العمري في مقابل سداد الرصيد الدائن له على الشركة، وهذه المصاريف غير تعاقدية قد ترتبت عن تعاملات تمت خلال العام ٢٠٢١م وذلك بعد تحول الشركة إلى مساهمة مغلقة.

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م								
طرف ذو علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعاملات	تفاصيل العقد المبرم	إجمالي قيمة التعاملات (ريال سعودي)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (ريال سعودي)		النسبة من إجمالي قيمة العقود والتعاملات (%)	النسبة من إجمالي قيمة الإيرادات (%)
					مدى	دائن		
نادر حسن العمري	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي	مصرفات مدفوعة بالنيابة	غير تعاقدية	٣٠٤,١٤١	-	-	٠,١٣%	٠,١٥%
		استحقاقات تعاقدية	تعاقدية	٦٩١,٦٧٢	-	-	٠,٣٠%	٠,٣٤%
		تمويلية	تعاقدية	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	٣٢,٤٢%	لا ينطبق ٥٦,١١%
شركة دار الماجد العقارية	مساهم	سدادات	تعاقدية	٧١,٧٣٩,٠١٦	-	-	٣١,٠٩%	٣٥,٠٥%
		تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	١١١,٣٦٠,٢٥٠	-	-	٤٨,٢٧%	٥٤,٤١%
		سدادات	تعاقدية	(١١١,٣٦٠,٢٥٠)	-	-	٤٨,١٣%	لا ينطبق ٨٣,٣١%
مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري	جهة منتسبة	مدفوعات بالإئابة	غير تعاقدية	٦٣,٥٣٧	-	-	٠,٠٣%	٠,٠٣%
		سدادات	غير تعاقدية	(٦٣,٥٣٧)	-	-	٠,٠٣%	لا ينطبق ٠,٠٥%
شركة الإعمار والتسويق	مساهم	تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	٣,٠٩٣,٣٦١	-	-	١,٣٤%	١,٥١%
		سدادات	تعاقدية	(٦,٦١٧,٥١٨)	٣,٥٢٤,١٥٧	-	٢,٨٦%	لا ينطبق ٤,٩٥%
شركة جادة الشاطئ	جهة منتسبة	سدادات	غير تعاقدية	(٣٦١,٣٨٧)	-	-	٠,١٦%	٠,٢٧%
شركة الجادة الأولى للاستثمار	مساهم	مدفوعات بالإئابة	غير تعاقدية	١,٥٤٤,٨٩٨	-	-	٠,٦٧%	٠,٧٥%
		سدادات	غير تعاقدية	(١,٥٤٤,٨٩٨)	-	-	٠,٦٧%	لا ينطبق ١,١٦%
صندوق الشرفة للاستثمار	جهة منتسبة	تشغيلية	تعاقدية	٤١,٩٢٤,٠٠٠	٥,٥٢٠,٠٠٠	-	١٨,١٧%	٢٠,٤٩%
		سدادات	تعاقدية	(٣٦,٤٠٤,٠٠٠)	-	-	١٥,٧٤%	لا ينطبق ٢٧,٢٣%

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م								
طرف ذو علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعاملات	تفاصيل العقد المبرم	إجمالي قيمة التعاملات (ريال سعودي)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (ريال سعودي)		النسبة من إجمالي قيمة العقود والتعاملات (%)	النسبة من إجمالي قيمة الإيرادات (%)
					مدین	دائن		
		مدفوعات بالإئانية	غير تعاقدية	٦٥,٥٨٨	-	-	٠,٠٤%	لا ينطبق
نادر حسن العمري	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي	تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	٣,٥١٢,٨٤٠	-	-	١,٨٩%	لا ينطبق
		تمويلية	تعاقدية	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	-	٦٨٦,٧٤٣	٦,٢٥%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	٩,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٤,٨٥%	لا ينطبق
شركة دار الماجد العقارية	مساهم	تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	(٣٦,٧١٠,٩٥٤)	-	٥,٧٧٧,١٠٠	٢٠,٨٦%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	٣٠,٩٣٣,٨٥٤	-	-	١٦,٦٩%	لا ينطبق
شركة الإعمار والتسويق	مساهم	تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	(٢٧,٨٤١,٧٦٠)	-	-	٢٠,٢٤%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	٣٧,٥١٨,٤١٧	-	-	١٥,٨٢%	لا ينطبق
شركة الجادة الأولى للاستثمار	مساهم	تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	٦,٩٠٠,٠٠٠	-	-	٣,٧٢%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	-	٣,٩٢%	لا ينطبق
شركة الرائعة للعقارات	جهة منتسبة	تكلفة عقود إشراف	تعاقدية	٣,٨٥٧,١٠٠	٣,٨٥٧,١٠٠	-	٢,٠٨%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	(١٠,٣٥٠,٠٠٠)	-	-	٥,٨٨%	لا ينطبق
صندوق الشرفة للاستثمار	جهة منتسبة	تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	٩٣,٥٩٤,٧١٠	١٥,٩٢٧,٩٤٨	-	٥٠,٤٩%	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	(٨٣,١٨٦,٧٦٢)	-	-	٤٧,٢٧%	لا ينطبق

وقد تم الحصول على موافقة الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٢ م) على:

- الأعمال والعقود التي ستتم بين الشركة وشركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها أو أحد الشركات الأخرى التي يمتلك فيها حصة/أسهم، حي تتمثل في عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات، علماً بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١ م بلغت ستة وعشرين مليوناً وسبعمائة وخمسة وثمانين ألفاً وتسعمائة وثمانية (٢٦,٧٨٥,٩٠٨) ريالاً سعودية وهي عبارة عن عقود مستمرة تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت، أو ستتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري أو الأعمال والعقود التي تمت أو ستتم بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات ضمن الأعمال الاعتيادية للشركة ووفق الشروط التجارية السائدة أو تمويل مؤقت (قرض حسن) حسب حاجة الشركة، ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت أو ستتم مع مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، علماً بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١ م بلغت مائتين وثلاثة وثمانين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وستين (٢٨٣,٣٦٤) ريالاً سعودياً وتتمثل في سداد مصروفات أي بالنياية، وتم استردادها خلال العام، علماً بأن العقود تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون شروط تفضيلية.

وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤ هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- العقود التي تمت والتي ستتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا بيرلا بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام التالي ٢٠٢٢ م بلغت (٦,٦١٧,٥١٨) ريال.

- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (١١١,٣٦٠,٢٥٠) ريال.
 - الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٧٥,٥١٧,٥٠٠) ريال.
- وبتاريخ ١٠/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٣/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٣٦,٧١٠,٩٥٤) ريال.
 - الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتنسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع جادة الأعمال في الرياض بقيمة تتراوح ما بين (٦١,٥٢٥,٠٠٠) ريال و(٧١,٥٢٥,٠٠٠) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية، وتفويض مجلس الإدارة بصلاحيته تعديل شروط وأحكام العقد بما لا يتجاوز ٥٪ من قيمة العقد، علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٦,١٥٢,٥٠٠) ريال.
 - تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتنسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا يبرأ بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٣١,٣٦٥,٩١٧) ريال.
 - تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة وعقد تطوير علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٩,٥١٢,٨٤٠) ريال.
 - الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، وهي عبارة عن شراء عقد منفعة إيجار مشروع حطين المكتبي وذلك في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٦,٩٠٠,٠٠٠) ريال.
- علماً أنه وفي حال عدم توثيق العقود والمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة مستقبلاً بموجب اتفاقيات إطارية، أو في حال عدم إبرامها على أسس تجارية، أو عدم حصولها على ترخيص الجمعية العامة أو عدم قدرة الشركة على تحصيل هذه المبالغ، فمن شأن ذلك أن يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بالتمويل

كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، أبرمت الشركة اتفاقيات تسهيلات مصرفية مع جهات ممولة محلية من أجل تمويل مشروع مباني سكنية. وقد بلغ إجمالي المديونية القائمة على الشركة من هذه الاتفاقيات مبلغ وقدره (٢٥٨,٠٧٦,١٠٠) ريال سعودي، وبلغ معدل السيولة السريعة لدى الشركة (٧٢,٣٢٪) للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. (ولمزيد من التفاصيل حول هذه التسهيلات الممنوحة، الرجاء الاطلاع على الفقرة ٨-٨-٨ «التسهيلات الائتمانية» من القسم ٨- «المعلومات القانونية» من هذا النشرة).

تتمثل المخاطر المترتبة على اتفاقيات التسهيلات الائتمانية في مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الممنوحة وطلب التنفيذ على الضمانات المقدمة، فيما يلي نبذة عنها:

أ. مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الممنوحة:

تحد شروط التسهيلات التمويلية القائمة من قدرة الشركة على القيام بأنواع معينة من الإجراءات، لا سيما أنها تفرض بعض القيود على عملية تحول الشركة إلى شركة مساهمة عامة. فتضمنت الاتفاقيات مع مصرف الراجحي تعهدات على عاتق الشركة بعدم إصدار أي أسهم

جديدة أو تغيير أي حقوق مرتبطة بالأسهم المصدرة كما بتاريخ الاتفاقية، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصرف. كما يحظر على الشركة إجراء أي تغيير في رأس مالها دون موافقة خطية مسبقة من المصرف. والتزاماً بالتعهدات الملقاة على عاتقها، قامت الشركة بإخطار مصرف الراجحي عن قيامها بتسجيل أسهمها وطرح جزء منها في السوق الموازية - نمو، وقد حصلت على موافقة المصرف الخطية بتاريخ ١٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥م) بالنسبة للاتفاقية الأولى.

وتفرض هذه الاتفاقيات أيضاً على الشركة قيوداً لناحية عدم دفع أو توزيع أو الإعلان عن أرباح الأسهم أو توزيعات أخرى دون الحصول على موافقة المصرف الخطية المسبقة. كما يتوجب الحصول على موافقة المصرف الخطية المسبقة، عند التقدم للحصول على قروض أو أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض. ومن القيود المالية المفروضة على الشركة أيضاً بموجب الاتفاقية الأولى، ألا يقل معدل خدمة الدين عن ١,٢٥ مرة وألا تقل نسبة السيولة عن ١,٢ مرة وألا يزيد معدل الرفع المالي عن ١,٢٥ مرة طوال فترة التمويل. أما الاتفاقية الثانية ففرضت قيوداً لناحية ألا يقل معدل خدمة الدين عن ١,٢٥ مرة وألا تقل نسبة السيولة عن ١,٢٥ مرة طوال فترة التمويل.

أما اتفاقية التسهيلات المبرمة مع مصرف الإنماء، فقد تضمنت تعهداً على عاتق الشركة بإخطار المصرف بأي تغيير محتمل لشكلها القانوني أو نسب ملكيتها وذلك بعد إجراء ذلك التغيير. كما تعد تغيير الشكل القانوني للشركة أو الإدارة التنفيذية لديها دون علم وموافقة مصرف الإنماء المسبقة من حالات الإخلال المنصوص عليها في اتفاقية المراجعة المرنة، والتي تتيح للمصرف المطالبة بدفع الرصيد المتبقي غير المسدد وفقاً لسياسة السداد المبكر لديه، والحجز على أرصدة الشركة واتخاذ إجراءات. لذا قامت الشركة بالحصول على الموافقة المسبقة لمصرف الإنماء على عملية التسجيل والطرح في السوق الموازية نمو بموجب خطاب تاريخ ١٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥م).

ب. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب الاتفاقية الأولى:

- كفالة غرم وأداء والتزام من المكرم/ نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سندات لأمر (عدد ٣) محررة باسم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري:
 - الأول بقيمة (٣٣,٠٦٢,٠٨٥) ريال سعودي.
 - الثاني بقيمة (٣٢,٠٤١,٣٩٠) ريال سعودي.
 - الثالث بقيمة (٣٠,٠٨٦,٦٨٩) ريال سعودي.
- بوليصة تأمين مجبرة لصالح المصرف.
- عقد رهن العقار المملوك للشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م).
- التنازل عن إيرادات المشروع لصالح المصرف.

ج. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب الاتفاقية الثانية:

- كفالة غرم وأداء والتزام من المكرم/ نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر محرر باسم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠١) وبمبلغ قدره (٥٣,٢٢٩,٣٧٥) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك للشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م).

د. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب الاتفاقية الثالثة:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادرة بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠١) عن السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر محرر بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠١) باسم الشركة وبمبلغ قدره (٥٣,٢٢٩,٣٧٥) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك من الشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م).

هـ. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء:

- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن المكرم/ نادر بن حسن بن عطالله العمري (سجل تجاري رقم ١٠٠٤٥٧١٨٨٩) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة ومليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.

- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة الجادة الأولى للاستثمار (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٧٤٦١ وسجل موحد ٧٠١١٠١٣٥٧٥) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
 - إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة دار الماجد العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ وسجل موحد رقم ٧٠٠١٨٥٢١٥٦) بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة عشر مليون ريال سعودي) تغطي ١٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات.
 - رهن عقاري لصك و/أو صكوك عقارية (محل التمويل) لصالح مصرف الإنماء (أو من ينوب عنه وهي شركة التمويل العقارية).
 - التوقيع على خطاب تنازل لا رجعة فيه - خلال مدة التمويل - عن جميع عوائد بيع الأراضي بعد تجزئتها وتعهد بإيداع حصة تلك العوائد في حساب خاص (Escrow Account) لدى مصرف الإنماء على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف. (تم التوقيع بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧ الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م)
 - تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
 - تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط عشرة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- بالإضافة لتقديم ضمانات مالية:

- نسبة الرفع المالي وهي (إجمالي الخصوم ÷ صافي الحقوق الملكية الملموسة) يجب ألا تزيد عن ١:١,٥.
- يجب أن تبقى نسبة التمويل بما لا يتجاوز (٦٠٪) يحد أقصى من القيمة التقديرية لأرض المشروع، وللمصرف في ذلك الحق في مراجعة وتعديل شروط هذه الاتفاقية إذا زاد نسبة التمويل عن (٦٠٪) من القيمة التقديرية للمشروع بعد اكتماله. كما سيتم إعادة تقييم الأراضي من قبل مُقيمين عقاريين مقبولين لدى المصرف بشكل سنوي، وإذا زادت النسبة المطلوبة عن (٦٠٪) تتعهد الشركة بتزويد المصرف بضمانات إضافية للوصول للنسبة المطلوبة التي لا تتجاوز (٦٠٪) كحد أقصى.
- تتعهد الشركة بخدمة التمويل الممنوح للمصرف بغض النظر عن أداء المشروع.

٩. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي:

- سند لأمر محرر باسم الشركة بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) لصالح البنك السعودي الفرنسي بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- ضمان بالتكافل والتضامن مبرم ما بين البنك السعودي الفرنسي والسيد نادر بن حسن بن عطا الله العمري والسيد عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- عقد تنازل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي عن جميع المستحقات الحالية والمستقبلية سنوياً الناتجة عن متحصلات الممتلكات المضمونة والمقبوضة أو التي سيتم قبضها بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- رهن ملكية العقار المقيد بالصك رقم (٧٨١٦٥٢٠٠٢٩٩) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٢م مبرم من قبل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٣م).
- خطاب تعهد صادر عن الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) بنقل ورهن صك ملكية العقار (الذي يشمل الصكوك السابقة التالية: ٢٩٤٠٩٩٠٠٢٥١ تاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢٦هـ - ٣٩٤٠٩٩٠٠٢٥٢ تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٩هـ - ٣٩٣٥٣٣٠٠٣٢١ تاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٥هـ - ٧٩٣٥٣٣٠٠٣٢٠٩ تاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٥هـ - ٣٩٩٠٨٩٠٠٠١٧٠ تاريخ ١٤٤٤/١١/٢٧هـ - ٢٩٣٥٣٣٠٠٤١٧٧ تاريخ ١٤٤٣/١٠/١٥هـ - ٦٩٣٥٣٣٠٠٣٤٤٤ تاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ) كضمان للتمويل الممنوح للشركة من قبل البنك بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

وقد يؤدي الإخلال بأي من التعهدات والشروط المفروضة بموجب هذه الاتفاقية إلى قيام الجهات الممولة طلب التنفيذ على الضمانات المقدمة فوراً، كما قد يطلب المصرف سداد القرض على الفور وتبدأ إجراءات التنفيذ القضائي على الأصول المرهونة لصالحه وبيعها وتحصيل قيمة التسهيلات من متحصلات بيع الأصول وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل، ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية والضمانات المقدمة وسجلها الائتماني. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن حصولها على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة؛ لذلك فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من جهات ممولة، أو تمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، سيكون له أثر سلبي وجوهري على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية.

٢٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها. وتكون المطلوبات للشركة من ذمم دائنة متمثلة في ذمم تجارية والتزامات عقود الإيجار للمؤجرين، ومصاريف مستحقة. قد لا تكون الشركة قادرة على الوفاء بالتزاماتها الحالية أو المستقبلية في مواعيد استحقاقها حيث بلغت نسبة السيولة السريعة لدى الشركة (٨٩,٨٪) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(٦٠,٠٢٪) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٧٣,٣٢٪) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وفي حال لم تتمكن الشركة من إدارة الذمم الدائنة بشكل فعال وسدادها في الوقت المحدد، فقد يلجأ أصحاب الذمم - على سبيل المثال لا الحصر - إلى وقف التعامل مع الشركة وبالتالي قد تواجه صعوبات في توفير السلع لممارسة نشاطها. بالإضافة إلى ذلك، قد تكون الشركة عرضة للقضايا القانونية التي قد ينتج عنها خسائر مالية وإضرار بسمعة الشركة. بالإضافة لذلك، قد تواجه الشركة مخاطر عدم قدرتها على دفع المبالغ المستحقة على عاتقها لعدم سيولة الأصول العقارية التي تملكها، بحيث إن استثمار الشركة في الأصول العقارية واستفادها للسيولة في هذا السبيل قد يدفعها إلى بيع الأصول التي تملكها من أجل توفير السيولة اللازمة لمقابلة التزاماتها المالية، وقد تحصل عملية البيع هذه من أجل توفير السيولة دون تحقيق أي أرباح أو بخسارة. وعليه فإن هذه المخاطر ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر. وقد تواجه الشركة مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة منها وجود أرصدة مدينة من العملاء؛ وفشل أطراف أخرى دائنة بالوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة.

بلغ رصيد الذمم المدينة (٠) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ما يمثل نسبة (٠٪) من إجمالي أصول الشركة في العام ٢٠٢١م. أما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، فقد بلغ رصيد الذمم المدينة (١٩,٣٤٠,٩٦٥) ريال سعودي يمثل نسبة (٤,٧٪) من أصول الشركة. في حين أن رصيد الذمم المدينة قد بلغ (٧٣,٤٧٦) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ما يمثل نسبة (٠,٠١٪) من إجمالي أصول الشركة لهذه الفترة.

وفيما يلي جدول بأعمار الذمم المدينة:

الجدول رقم (١٠): أعمار الذمم المدينة

أعمار الذمم المدينة (يوم)		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)
من ٠ إلى ٣٠ يوماً	-	-	١٩,٣٠١,٦٠٠	٩٩,٨٪	-	-	-
من ٣١ إلى ٦٠ يوماً	-	-	٠	٠٪	-	-	-
من ٦١ إلى ٩٠ يوماً	-	-	٠	٠٪	-	-	-
من ٩١ إلى ١٢٠ يوماً	-	-	٠	٠٪	-	-	-
من ١٢١ يوماً وأكثر	-	-	٣٩,٣٦٥	٠,٠٢٪	٧٣,٤٧٦	١٠٠٪	-
الإجمالي	-	-	١٩,٣٤٠,٩٦٥	١٠٠٪	٧٣,٤٧٦	١٠٠٪	-

المصدر: الشركة

إن التأخر في تحصيل الذمم المدينة سيكون له الأثر السلبي على توفر السيولة لحاجات الشركة ومصاريفها وتدفقاتها النقدية، وبالتالي التأثير السلبي والجوهري على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. مع العلم أن الشركة قد قامت بتحصيل كامل مبلغ الذمم المدينة خلال العام ٢٠٢١م، وفقاً للقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

لا تستطيع الشركة ضمان عدم فشل الأطراف التي تتعامل معها في الوفاء بالتزاماتهم، وهي لا تستطيع أيضاً توقع القدرة المستقبلية لتلك الأطراف على الالتزام بشكل دقيق. وفي حالة عدم التزام الدائنين بسداد مستحقات الشركة فسوف يؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على الشركة في وضعها المالي ونتائج عملياتها.

٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بتوطين الوظائف والعمالة الأجنبية

تدرج الشركة ضمن النطاق «البلايني» وهي مصنفة على أنها منشأة «صغيرة فئة ب» ضمن نشاط «خدمات الأعمال» وفقاً لتصنيف برنامج تحفيز المنشآت على توطين الوظائف «نطاقات»، حيث حققت الشركة نسبة سعودة قدرها (٦١٪) كما في مايو ٢٠٢٤م، حيث بلغ عدد العاملين الإجمالي (١٣) عاملاً من بينهم (٨) عاملين سعوديين و(٥) عاملين غير سعوديين. هذا وبلغت رسوم إقامات الموظفين غير

السعوديين مبلغاً وقدره (٢٥,٥٩٨) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(٥٤,١٥٠) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٣٩,٤٥٠) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

إلا أنه قد يصعب على الشركة الحفاظ على النسبة ذاتها من المواطنين السعوديين والاحتفاظ بها في المستقبل، ومن ثم لا تصبح مستوفية لمتطلبات برنامج «نطاقات». وإذا لم تتمكن الشركة من مواصلة التقيد بمتطلبات برنامج «نطاقات» فإنها قد تُصنف ضمن الفئة الحمراء. وفي تلك الحالة، قد تتعرض الشركة لعدد من العقوبات من بينها:

- تعليق طلباتها للحصول على تأشيرات عمل جديدة.
- تعليق طلباتها لنقل كفالة موظف حالي أو موظف محتمل.
- منع الموظفين غير السعوديين العاملين معها من تغيير مهنتهم في تأشيرات العمل.
- إمكانية قيام عدد من الموظفين غير السعوديين العاملين لديها بنقل كفالاتهم إلى شركات أخرى تقع ضمن النطاق الأخضر أو النطاق (البلاتيني) دون الحصول على موافقتها.
- استبعاد الشركة من المشاركة في المزايدات الحكومية أو حرمانها من الحصول على قروض حكومية.

ولا يوجد أي ضمان بأن الشركة سوف تكون قادرة على تأمين اليد العاملة اللازمة أو توظيف العدد المطلوب من العمالة الأجنبية وفقاً لشروط مواتية للشركة. كما قد تواجه الشركة تحديات في الحفاظ على موظفيها من المواطنين السعوديين، وفي حال انخفاض عدد هذه الفئة من الموظفين فإن ذلك سيؤدي إلى انخفاض نسبة السعودة الإجمالية لديها مما سيكون له تأثير سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٤م)، صدر قرار وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بشأن توظيف الأنشطة والمهن العقارية، على أن يسري القرار ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠١م). وتضمن القرار تحديد نسبة التوظيف (٧٠٪) من إجمالي عدد العاملين لدى المنشآت العاملة في الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة، والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود، والأنشطة الفرعية لها حسب ما هو موضح في الدليل الإجرائي المكمل لهذا القرار الوزاري، على أن لا يقل عدد السعوديين في المنشأة عن عامل سعودي واحد كحد أدنى. وبما أن للشركة أنشطة عقارية محددة في السجل التجاري هي مشمولة بهذا القرار؛ لذا ينبغي أن تلتزم بنسبة التوظيف المحددة بموجبه. وعلى الرغم من أن الشركة مصنفة ضمن النطاق البلاتيني بنسبة توظيف بلغت (٦١٪) كما بتاريخ هذه النشرة، إلا أنها غير محققة لنسبة التوظيف (٧٠٪) التي تطلبها القرار الوزاري المذكور. وعليه، تكون الشركة معرضة للعقوبات الواردة في جدول المخالفات والعقوبات الجديد والصادر من قبل وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برقم ٩٢٧٦٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٩م)، والذي حدد العقوبة بالنسبة للشركات المصنفة بفئة (ب) ويعمل لديها من (١١) إلى (٥٠) عاملاً وغير الملتزمة بنسبة التوظيف للمهن والأنشطة الصادر لها قرارات وزارية، بغرامة تقدر بعشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي تتحدد بعدد العاملين غير السعوديين المتجاوزين للنسبة المقررة، وفي حال تعرضت الشركة لمثل هذه الغرامات، سيكون لذلك أثر سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

٢٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بسلوك الموظفين وأخطائهم

على الرغم من قيام الشركة بوضع لائحة تنظيم عمل داخلية وتم اعتمادها من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالرقم (٦٣٢٩٥٢) بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠١م)، ووضعها في مكان ظاهر في منشآت الشركة لإطلاع موظفي الشركة ومنسوبيها عليها، إلا أنها لا تضمن الشركة سوء سلوك موظفيها أو عدم حدوث أخطاء منهم، سواء كانت متعمدة أو غير متعمدة كالقيام بأنشطة غير نظامية أو سوء استخدام المعلومات والأنظمة أو إفشاء معلومات سرية أو التورط في نشر معلومات مضللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية أو الغش أو الاختلاس أو إساءة استخدام ممتلكات الشركة أو التصرف دون الحصول على تفويضات إدارية مطلوبة، والتي قد ينتج عنها خسائر أو فرض عقوبات أو التزامات مالية على الشركة أو بسبب ضرراً لسمعتها، وحيث إن الشركة لا تضمن منع حصول أخطاء الموظفين فإنه في حال حدوث مثل هذه الأخطاء فسيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على موظفين رئيسيين

تعتمد الشركة على قدرات وخبرات الموظفين الرئيسيين العاملين لديها، لذلك فإن نجاح الشركة في تحقيق أهدافها يعتمد على المحافظة على موظفيها واستقطاب وتوظيف الكفاءات وأصحاب المؤهلات للعمل لديها، وبالتالي فإن الشركة مطالبة بالمحافظة على هؤلاء الموظفين أو استقطاب غيرهم من ذوي الخبرة. ولتحقيق هذا الأمر سيتعين على الشركة تحمل تكاليف رسوم المقابل المالي للموظفين غير السعوديين وعائلاتهم وتحمل زيادة تكلفة المعيشة أو جزء منها بشكل مباشر أو غير مباشر عن طريق رفع الأجور الخاصة بهم، ومن جهة أخرى يتحتم على الشركة استقطاب كفاءات سعودية والمحافظة عليها لضمان الاستمرارية على المدى الطويل والالتزام بأنظمة ولوائح نظام العمل في المملكة العربية السعودية. بالإضافة لذلك، في حال حدوث أي تغيير في السياسات واللوائح السارية في المملكة فإن ذلك قد يؤثر على قدرة الشركة على استقطاب الكفاءات والمحافظة عليها. وإذا لم تستطع الشركة تحقيق ما ورد ذكره فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية

لدى الشركة وثيقة تأمين صحي ووثائق لتأمين العيوب الخفية مبصرة مع شركات مرخص لها العمل في المملكة العربية السعودية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٨-١٠- «وثائق التأمين» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»).

أما بالنسبة للتأمين على ممتلكات الشركة ضد جميع المخاطر، لم تبرم الشركة وثيقة تأمين بما أن مكاتب الشركة مستأجرة ولا تحتوي أي معدات أو آلات ثمينة مستخدمة في تسيير أعمالها اليومية، فإن أي ضرر من هذا القبيل يكون مشمولاً بوثيقة التأمين الخاصة بالمبنى المستأجر. علماً أن إحدى وثائق تأمين العيوب الخفية التي تعود لرخصة بناء أصبحت منتهية الصلاحية كما بتاريخ هذه النشرة.

تتضمن عقود التأمين مبالغ مقطوعة وعوامل مستثناة من التغطية التأمينية، بالإضافة إلى قيود أخرى تتعلق بالغطاء التأميني يتم التفاوض عليه مع شركات التأمين، كما تعتمد إمكانية حصول الشركة على التعويض المستحق لها من قبل شركة التأمين ذات العلاقة على ملاءتها المالية وقدرتها على الوفاء بقيمة هذا التعويض، لذا قد لا يغطي التأمين جميع الخسائر التي تكبدتها الشركة ولا يتم إعطاء أي ضمان بأن لن تكبد الشركة خسائر تتجاوز حدود وثائق التأمين أو خارج نطاق التغطية الواردة في هذه الوثائق. ومن الممكن أن تنشأ حالات تتجاوز فيها قيمة المطالبة قيمة التأمين الذي تحتفظ به الشركة أو أن يتم رفض مطالبة التعويض المقدمة من قبل الشركة لشركة التأمين ذات العلاقة أو أن تطول فترة المطالبة والتعويض، مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وتوقعاتها المستقبلية ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

٣١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعلامة التجارية وحقوق الملكية

قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية الوحيدة لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية باسم نادر حسن عطا الله العمري بصفته مالكاً بموجب شهادة تسجيل نهائية، وقد قام مالك العلامة بالترخيص للشركة باستخدام هذه العلامة في نشاطاتها ومراسلاتها وتعاملاتها وأعمالها ومنشوراتها الورقية والإلكترونية لمدة عشر (١٠) سنوات من تاريخ ١٣/١٠/٢٠٢١م. كما التزمت الشركة بتسجيل موقعها الإلكتروني لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة (SaudiNIC) (ولمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة الفقرة الفرعية رقم ٨-٧- «العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»).

تعتمد قدرة الشركة في تسويق منتجاتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعاراتها وعلاماتها التجارية، والتي تدعم منتجاتها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. وقد قامت الشركة بتسجيل علاماتها التجارية وموقعها الإلكتروني لدى الجهات المختصة، وبذلك فهي منحتهم الحماية من أي إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع. علماً أن مثل هذا الاستخدام غير المشروع للعلامة التجارية العائدة للشركة قد يؤدي إلى التأثير على سمعة الشركة، ورفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق. وهي عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها. وفي حال ما إذا فشلت الشركة في حماية علامتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمتها، وبالتالي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمطالبات القضائية والتحكيم والإجراءات الإدارية

علماً بأن الشركة ليست طرفاً في أي دعوى أو قضايا أو شكاوى أو مطالبات أو تحكيم أو إجراءات إدارية أو تحقيقات قائمة كما بتاريخ هذه النشرة، إلا أنها تكون معرضة للدعاوى والشكاوى بحكم طبيعة أنشطتها ومعاملاتها مع الغير في إطار ممارستها لأعمالها التجارية، وقد تشمل هذه الدعاوى - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية والقضايا العمالية والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات بشكل يكون خارج عن نطاق سيطرة الشركة. وتكون الشركة معرضة لأن تتخذ إجراءات قانونية ضدها أو أن تكون طرفاً مدعياً في أي من الدعاوى أو الإجراءات. لذلك لا تستطيع الشركة أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقام ضدها أو تقيّمها أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا قد تؤثر سلباً على الشركة ونتائج عملياتها. علماً أنه وبغض النظر عن نتائج هذه القضايا أو الدعاوى أو الإجراءات، فقد تضطر الشركة أن تتكبد تكاليف عالية وتخصيص موارد لها خلال السير بها ما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية القائمة والمحتملة

قامت الشركة بسداد الزكاة الواجبة بموجب شهادة مقيدة بالرقم (١٠٢٢٣٥٧٤٣) وتاريخ ١١/٢٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١م) وهي صالحة حتى تاريخ ١١/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠م). وقد بلغت قيمة الزكاة المسددة خلال العام ٢٠٢١م (٤٤٣,٤٢٢) ريال سعودي مقابل (٢,٢٥١,٢٩٧) ريال سعودي عن العام ٢٠٢٢م و(٢,٧٠١,٣١٤) ريال سعودي عن العام ٢٠٢٣م، فيما بلغ مخصص الزكاة (١,٧٦٠,٧٠٤) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مقابل (٢,٢٥١,٢٩٧) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٢,٧٠١,٣١٤) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

وبتاريخ ٢٨/٠٧/٢٠٢١م، ورد إلى الشركة خطاب عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يفيد بتعديل الإقرار المقدم من الشركة عن الفترة الممتدة من ٠١/٠١/٢٠١٩م إلى ٢١/١٢/٢٠١٩م واستحقاق فروقات قدرها (٢٠,٤٠٥,٥٦) ريال سعودي، وقامت الشركة بسداد قيمة الفروقات خلال العام ٢٠٢١م. وباستثناء هذا الربط، لم تحصل الشركة على ربوبات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية الصادرة لعام ٢٠٢٢م. بما أن الشركة لم تستلم أي ربوط زكوية نهائية أخرى عن أي من السنوات السابقة منذ تاريخ تأسيسها وحتى تاريخ إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٢١/١٢/٢٠٢٢م، وعليه فإن الشركة لا تستطيع التنبؤ ما إذا كانت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ستقبل تقديراتها الزكوية عن السنوات السابقة أو اللاحقة، أو ستطالبها بدفع أي فروقات زكوية مستقبلاً. وإذا قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمطالبة الشركة بدفع مثل هذه الفروقات التي ستحملها الشركة بصفتها الشخص المكلف بالزكاة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أرباح الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بمشاركة أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في أعمال منافسة أعمال الشركة

يقوم بعض من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار تنفيذيها بمنافسة الشركة، إما عن طريق عضويتهم في مجالس إدارات أو من خلال التملك في أعمال تدخل في إطار أعمال الشركة وتكون هذه الأعمال ماثلة لأعمال الشركة أو منافسة لأعمالها بشكل مباشر أو غير مباشر. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٢م)، وكذلك الأمر بالنسبة للجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م) والجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٤م)، على الترخيص لأعضاء مجلس الإدارة (١) عبد السلام الماجد، (٢) طارق العجلاني، (٣) فيصل بوظو و(٤) نادر العمري بالقيام بنشاط منافس للشركة. وفي حال حدوث تعارض في المصالح بين أعمال الشركة من جهة وأعمال أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين من جهة أخرى، فسيكون لذلك أثر سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

هذا ويمكن لبعض أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة، وقد يستخدمون تلك المعلومات لمصالحهم الخاصة أو بما يتعارض مع مصالح الشركة وأهدافها. وإذا كان أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الذين لهم مصالح متعارضة مع مصلحة الشركة تأثير سلبي على قرارات الشركة، أو إذا استخدموا المعلومات المتاحة لهم عن الشركة على نحو يضر بمصالحها، فسيترتب على ذلك أثر سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بعدم وجود أعضاء مستقلين في مجلس الإدارة

تعتمد الشركة على مجلس إدارتها في تسيير أعمال الشركة نظراً للخبرات العملية التي يمتلكونها. ويتكون مجلس إدارة الشركة في دورته الحالية، التي تنتهي بتاريخ ١٠/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٥م) من خمسة (٥) أعضاء جميعهم غير مستقلين (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الاطلاع على الفقرة الفرعية ٤-٣ - «مجلس إدارة الشركة» من الفقرة الفرعية ٤-٤ - «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة).

إن وجود أعضاء مجلس الإدارة من غير المستقلين، قد يؤدي إلى بعض المخاطر منها على سبيل المثال لا الحصر: عدم التحقق من مراعاة مصالح الشركة ومساهمتها أو عدم تقديم مصالح الشركة ومساهمتها عند حصول أي تضارب مصالح أو ضعف إبداء رأي مستقل في بعض المسائل كاستراتيجية الشركة وسياساتها وأدائها وتعيين الإدارة التنفيذية، الأمر الذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

وبالرغم من عدم تضمن لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة أي شروط متعلقة بعضوية مجلس الإدارة لناحية الاستقلالية، إلا أن الفقرة الثالثة (٣) من المادة السادسة عشرة (١٦) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية قد نصت على ألا يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس أيهما أكثر، وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما بتاريخ هذه النشرة - وذلك باستثناء الأحكام التي حددتها الفقرة (ج) من المادة (٢) على أنه إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٤-٦ - «حوكمة الشركة» من القسم رقم ٤-٤ - «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة) - إلا أنه في حال تطبيق هذه المادة بشكل خاص أو اللائحة ككل بشكل عام إلزامياً، فإن الشركة ستكون ملزمة بإجراء التعديلات اللازمة على تشكيلة المجلس لتتوافق مع متطلبات هذه المادة. وفي حال عدم التزامها بذلك، فإنها قد تكون عرضة للمخالفات المنصوص عليها من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

٣٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بحدثة التحول إلى شركة مساهمة مدرجة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيس على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها وسيتوجب على أعضاء المجلس وكبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة والذي بدوره قد يؤدي إلى التأثير على نتائج أعمال الشركة. بالإضافة إلى ذلك فإنه وفي حال عدم قدرة كبار التنفيذيين على مواكبة هذا التغير والالتزام بالأنظمة ذات الصلة، سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة

لم يسبق للشركة إدراج أسهمها في السوق المالية وإذ تأسست الشركة بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحولت إلى شركة مساهمة مغلقة، وعليه فإن كبار التنفيذيين في الشركة قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقييد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيتوجب على كبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية. بالإضافة إلى ذلك، فإنه في حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها أو في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، سيؤدي إلى تعريض الشركة للعقوبات والغرامات النظامية التي من شأنها التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية

لا يوجد لدى الشركة إدارة مراجعة داخلية حتى تاريخ هذه النشرة؛ لذا تقوم الشركة بالإجراءات اللازمة لتعيين جهة خارجية تُسند إليها مهام المراجعة الداخلية بحيث من المتوقع الانتهاء من هذه الإجراءات خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤م. وتعد إدارة المراجعة الداخلية مهمة نظراً للمهام التي تقوم بها ومن أهمها، إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة، تلخيص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة، والتي تهدف للتبسيط على أهم المخاطر بشكل فوري، وتطبيق الإجراءات التصحيحية لتخفيف تأثير الشركة بتلك المخاطر. وفي حال استمرار عدم إنشاء أو تفعيل إدارة المراجعة الداخلية، فإن الشركة ستكون معرضة لمخاطر تشغيلية وإدارية ومالية ورقابية لا سيما بعد إدراج الشركة في السوق الموازية، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال الشركة المالية.

٣٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية

ستخضع الشركة بعد التسجيل والإدراج في السوق الموازية لنظام السوق المالية وللأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية، وفي حال عدم مقدرة الشركة على التقيد في أي من اللوائح والأنظمة التي تخضع لها، ستتحمل تكاليف، وعقوبات مثل إيقاف التداول على الأسهم مؤقتاً أو إلغاء إدراج أسهم الشركة في حال عدم التزامها. تجدر الإشارة أنه خلال الربع الرابع من العام ٢٠٢١م والربع الأول من العام ٢٠٢٢م، قام المساهم نادر بن حسن عطا الله العمري بالتنازل عن عدد من أسهمه في الشركة، بموجب عقود بيع تمت ما بين المساهم البائع والمساهمين الجدد من خلال صفقات خاصة دون أن يكون للشركة أي علاقة في معرفة سعر البيع الذي تم بينهم، وقد أبرمت عقود بيع الأسهم هذه وعُكست التعديلات في سجل المساهمين وأصدرت شهادات أسهم وفق الإجراءات النظامية المتبعة في وزارة التجارة. كما تمت زيادة رأس مال الشركة بإصدار مليون وثلاثمائة وأثنين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (٩٩,١١٪) من رأس المال بعد زيادة رأس المال وتخصيصها لكل من (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبد الله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في صندوق شرفة للاستثمار) مقابل الاستحواذ على وحدات مملوكة من قبلهم في هذا الصندوق، بناءً على قرار الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م). قد تكون هذه التصرفات مندرجة ضمن حالات الطرح الخاص ما قد يشكل مخالفة لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة لناحية عدم إشعار الهيئة، مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها في حال فرض أي غرامة.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام وتشمل، على سبيل المثال، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهرى على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والتي من شأنها التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعمليتها ضمن منظومة اقتصاد المملكة وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي. كما يعتمد استمرار نمو اقتصاد المملكة على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، لذا فإن أي تغيير سلبي في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي بالمنطقة وتأثيرها على عمليات الشركة

يعتمد الأداء المالي للشركة على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة. ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما قد يؤثر بشكل سلبي على اقتصاد المملكة.

كما تعاني العديد من دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار السياسي أو الأمني في الوقت الحاضر، ولا يوجد ضمانات بأن الظروف السياسية والأمنية والاقتصادية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى لن يكون لها تأثير سلبي على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجه عام، وقد تؤثر تلك العوامل على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

من شأن أي تغييرات كبرى غير متوقعة في البيئة السياسية أو الاقتصادية أو القانونية في المملكة و/أو أية دول أخرى في الشرق الأوسط، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر: التقلبات العادية في الأسواق والركود الاقتصادي وارتفاع معدلات البطالة والتحول التكنولوجية وغيرها من التطورات، أن تؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية

قد يؤدي أي ضرر من الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرة الشركة والذي قد يصيب مرافق الشركة أو يصيب العمال مثل الفيضانات والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى، إلى تكبد الشركة تكاليف كبيرة وطائلة. كما يؤثر بشدة على قدرة الشركة على ممارسة عملياتها وبالتالي التقليل من نتائجها التشغيلية. وفي حالة حدوث كوارث طبيعية وإضرارها بمرافق الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بتغيير البيئة التنظيمية والتي لها تأثيرات على كيفية ممارسة الشركة لعملياتها

تخضع أعمال الشركة للأنظمة واللوائح التنفيذية والقواعد والتعليمات العامة والتعاميم المعمول بها في المملكة العربية السعودية علماً بأن البيئة النظامية التي تعمل فيها الشركة تتعرض للتغيير، والجدير بالذكر أن التغييرات التنظيمية الناتجة عن العوامل السياسية والاقتصادية والتقنية والعوامل البيئية يمكن أن تؤثر على عمليات الشركة وأن تحد من تطور الشركة أو أعمالها. وإذا فرضت الأنظمة أو اللوائح الجديدة متطلبات إضافية من الصعب أو المكلف الالتزام بها، قد تتطلب التزامات إضافية هامة من قبل الشركة كالالتزام بمتطلبات جديدة للاستحصال أو تجديد التراخيص التي تعمل الشركة بموجبها. وفي حال طرأ تغيير على أي من الأنظمة واللوائح التي ترعى نشاط الشركة، أو حدث انتهاك أو تنفيذ خاطئ لها من قبل إدارة الشركة أو موظفيها، فيمكن أن تزيد تكاليف التشغيل لدى الشركة، أو يمكن أن تخضع الشركة لغرامات أو عقوبات، أو أن تعاني من الإضرار بسمعتها، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على منتجاتها وخدماتها، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وكغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، تخضع الشركة لعدد من الأنظمة والقوانين كنظام الشركات، ونظام العمل وأنظمة البلديات والدفاع المدني والأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية والأنظمة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وغيرها، والتي قد تتغير أو يتم تحديثها من قبل الجهات المختصة. كذلك، فقد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى آخر. وعليه فإن أعمال الشركة قد تتأثر بشكل سلبي في حال حدوث أي تغيير جوهري في أي من الأنظمة ذات العلاقة أو استحداث أنظمة إضافية لها تأثير مباشر على أداء وربحية الشركة.

٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري

قد يشهد القطاع العقاري في المملكة تقلبات عدة سواء في أسعار العقارات أو معدلات الإيجار، وذلك نتيجة لعوامل السوق، والعرض والطلب على العقارات وكذلك التغيرات الاقتصادية. لذلك فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري ستؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري

تقوم الشركة بتنفيذ وتطوير واستثمار وتسويق في المشروعات بغرض استخدامها في التشغيل العقاري، وعليه فإن التطوير العقاري الذي تقوم به الشركة في هذا السياق والذي تقوم فيه بالتعاقد مع مقاول منفذ للمشروع. ويرتبط هذا النشاط بعدد من المخاطر أو حالات عدم التيقن المصاحبة له كأن يحدث تأخير في صدور التراخيص اللازمة أو عدم صدورهما على الإطلاق، أو أن ترتفع أسعار مواد ومدخلات البناء وتكلفة الإنشاءات بشكل عام، أو عدم توافر العمالة اللازمة أو الدخول في خلافات مع المقاول المنفذ، مما يترتب على كل هذه الأمور أو بعضها من تأخير في تنفيذ المشروع أو تكبد تكاليف إضافية، مما يؤثر على مواعيد تشغيل المشاريع أو جدواها الاقتصادية، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على ربحية الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بالتقييم والتمثين العقاري

قد يتأثر تقييم أصول الشركة بسبب الطريقة المستعملة في التقييم العقاري لبعض أصولها من قبل شركات التقييم المعتمدة. ولمواجهة هذه المخاطر، تعتمد الشركة على موظفيها الحاصلين على الاعتماد كمقيمين عقاريين من «تقييم» وبعضهم حاصل على الزمالة في التقييم العقاري، مما يساعد الشركة على التأكد من تقييم أصولها بطريقة صحيحة وعادلة. إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن تقييم المقيمين العقاريين أو الآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو لا تنقصها معلومات جوهرية فيما يتعلق بقيمة العقار أو أن قيمة العقار لن تتأثر سلباً، وبالتالي فإنه في حال انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية للشركة فإن ذلك سيؤثر سلباً على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

تعمل الشركة في بيئة تنافسية يوجد بها عدد كبير من الشركات المحلية المتنافسة، كما تؤثر سياسات تسعير منافسي الشركة بشكل كبير على تسعير الشركة، ولا يوجد ضمان بأن الشركة ستكون قادرة على منافسة تلك الشركات حالياً، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بفرص النمو

تعتمد قدرة الشركة في تطوير أعمالها على مستوى المنافسة في السوق، وتوفر الموارد المادية والبشرية، وقدرة فريق إدارتها، والأنظمة القانونية، وغيرها. وليس هنالك ضمان بالمحافظة على مستوى من النمو المتواصل، حيث إن الشركة قد تواجه صعوبات في توسعة نشاطها وتنمية حصتها السوقية وزيادة مبيعاتها، وعليه فإنه في حال لم تتمكن الشركة من إدارة نموها بشكل إيجابي فقد تتأثر قدرتها في تطوير نشاطها وزيادة حصتها السوقية أو الحفاظ عليها وزيادة أرباح أعمالها وتعزيز العوائد لمساهميها، مما يعني تأثر الوضع المالي للشركة بشكل سلبي.

٢-٢-١٠ المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

قامت المملكة بفرض نظام ضريبة التصرفات العقارية بنسبة (٥٪) من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته، بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠١م)، وبموجب هذا القرار يتم إعفاء المبيعات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة (١٥٪) ويستعاض عنها بضريبة التصرفات العقارية بمقدار (٥٪) من قيمة العقار. وعليه في حال قررت الحكومة السعودية زيادة نسبة ضريبة التصرفات العقارية أو في حال قررت إلغاء هذا الدعم وإعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة (١٥٪)، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى أن ضريبة القيمة المضافة المطبقة على العقارات التجارية كانت مستردة بخلاف ضريبة التصرفات العقارية غير المستردة، وبالتالي سيحد ذلك من القوة الشرائية للشركة وبالتالي سيكون له تأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١١ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

أصدر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٧/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٤م) قراراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء (غير المطورة)، وبتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٩م) صدر قرار مجلس الوزراء بتعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء. وعليه في حال تملكت الشركة لأراضي بيضاء في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري، كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي. هذا وتؤكد الشركة على عدم امتلاكها لأي أراضي بيضاء حتى تاريخ هذه النشرة.

٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمتطلبات نظام الشركات

يفرض نظام الشركات بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها. وسيستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ الإجراءات والتدابير للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمالها أو تستغرق وقت طويل. كما يفرض نظام الشركات عقوبات صارمة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية حيث تصل حسب المادة (٢٦٢) من نظام الشركات إلى (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، كما نصت المادة (٢٦٣) من نظام الشركات على تضاعف العقوبات في حال تكرار المخالفات، وبالتالي فإن الشركة ستكون عرضة إلى مثل هذه العقوبات في حال عدم التزامها بتلك القواعد والأحكام، والذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة الحوكمة

أصدر مجلس الهيئة لائحة حوكمة الشركات بموجب القرار رقم (٢٠١٧-١٦-٨) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١١/١١/٢٠١٥م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م).

وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة، وذلك باستثناء الأحكام التي حددتها الفقرة (ج) من المادة (٢) على أنه إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٤-٦- «حوكمة الشركة» من القسم رقم ٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة)، إلا أنه في حال تطبيقها بشكل إلزامي فإن نجاح الشركة في تطبيق الحوكمة بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم المجلس ولجانها والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات. وإن مخالفة هذه القواعد والإجراءات أو الفشل في تطبيقها يعرض الشركة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بفرض ضرائب أو رسوم جديدة

بالرغم من أن الشركة لا تخضع في الوقت الراهن لأي نوع من الضرائب بخلاف الزكاة الشرعية، وضريبة القيمة المضافة البالغة (١٥٪) من رسوم الخدمات التي تقدمها الشركة، وضريبة التصرفات العقارية البالغة (٥٪) في حال قيام الشركة ببيع أحد أصولها، إلا أنه قد يتم فرض رسوم أخرى أو ضرائب على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه في حال تم فرض ضرائب جديدة على الشركات أو رسوم بخلاف المطبقة حالياً، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي مباشر على أرباح الشركة الصافية، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٥ المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين

تواجه الشركة هذه المخاطر بشكل جوهري في حال استقطابها لأعداد إضافية من الموظفين غير السعوديين. فقد أقرت الحكومة خلال عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ٠١/٠١/٢٠١٨م بواقع أربع مائة (٤٠٠) ريال سعودي شهرياً عن كل موظف غير سعودي لعام ٢٠١٨م، ازدادت إلى ستمائة (٦٠٠) ريال سعودي شهرياً لعام ٢٠١٩م ثم إلى ثمان مائة (٨٠٠) ريال سعودي شهرياً لعام ٢٠٢٠م. وتؤدي هذه الزيادات إلى زيادة في تكاليف الشركة بشكل عام، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها.

بالإضافة إلى ذلك فقد فرضت الحكومة رسوماً (مقابلاً مالياً) على تابعي ومرافقي الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ٠١/٠٧/٢٠١٧م، بواقع مائة (١٠٠) ريال سعودي شهرياً عن كل تابع في عام ٢٠١٧م، وارتفعت سنوياً لتصل إلى أربع مائة (٤٠٠) ريال سعودي شهرياً لكل تابع في عام ٢٠٢٠م، وعليه فإن رسوم المقابل المالي التي يتحملها الموظف غير السعودي عن عائلته ستؤدي إلى زيادة تكلفة المعيشة عليه، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى توجهه للعمل في دول أخرى تكون تكلفة المعيشة فيها أقل، وإذا ما حدث مثل هذا الأمر فستواجه الشركة صعوبة في المحافظة على موظفيها غير السعوديين، الأمر الذي قد يضطرها إلى تحمل تلك التكاليف عن الموظفين غير السعوديين أو جزء منها بشكل مباشر، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق رفع الأجور الخاصة بموظفيها غير السعوديين، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة في تكاليف الشركة مما سيؤثر بشكل سلبي على نتائج عملياتها.

والجدير بالذكر أيضاً أنه بتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٢٠م)، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية، مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية، التي دخلت حيز التنفيذ في تاريخ ١٤/٠٣/٢٠٢١م، وتستهدف دعم رؤية وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في بناء سوق عمل جاذب وتمكين وتنمية الكفاءات البشرية وتطوير بيئة العمل وإلغاء نظام الكفيل، حيث تقدم المبادرة ثلاث خدمات رئيسية، هي: خدمة التنقل الوظيفي، وتطوير آليات الخروج والعودة والخروج النهائي، وتشمل خدمات المبادرة جميع

العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص ضمن ضوابط محددة تراعي حقوق طرفي العلاقة التعاقدية وشروط التعاقد بين صاحب العمل والعامل الوافد. وتتيح خدمة التنقل الوظيفي للعامل الوافد الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، كما تحدد المبادرة آليات الانتقال حال سريان العقد شريطة الالتزام بفترة الإشعار والضوابط المحددة. وبناءً عليه، عند دخول هذه المبادرة حيز التنفيذ، لا تضمن الشركة أن تحافظ على كوادرها من العمالة غير السعودية وتجديد عقودهم بشروط مرضية لهم، الأمر الذي سيدفعهم إلى الانتقال إلى عمل آخر وفق الآليات المشار إليها أعلاه، وإذا لم تتمكن الشركة من المحافظة على كوادرها من العمالة غير السعودية أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، فإن ذلك سيؤدي إلى زيادة التكلفة المالية على الشركة والذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٦ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم (١٤٣٨/١٦/٦٧٦٨) بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٥ م) والذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم على النحو الوارد في «نظام تداولاتي» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بوجه عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسيتها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم (١٤٣٨/١٦/١٢٠٩٧) بتاريخ ١٩/٠٤/١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧ م) (الذي يقتضي تأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م والسنوات التي تليها. وإلى أن تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا يزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين بغض النظر عن جنسيتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث إنها شركة مساهمة مغلقة مملوكة من مساهمين سعوديين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم حال تطبيقه كبيراً أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به فسيؤثر ذلك سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم

يمكن أن يكون سعر السهم في السوق غير مستقر وعرضة لدرجة كبيرة من التذبذب ولذلك قد لا يتمكن المكتتبون من إعادة بيع أسهمهم بسعر الاكتتاب أو بأعلى منه، أو قد لا يتمكنون من بيعها على الإطلاق، حيث إن سعر السوق لأسهم الاكتتاب بعد طرح قد يتأثر سلباً بعدد من العوامل التي تشمل دون الحصر:

- الاختلاف في النتائج التشغيلية وأداء أنشطة الشركة.
 - التطورات التنظيمية في السوق المستهدف من قبل الشركة حيث يكون لها تأثير على الشركة أو عملائها أو منافسيها.
 - التغيرات في التقديرات المالية من قبل محللي الأوراق المالية.
 - الزيادة أو النقصان في عدد أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو كبار التنفيذيين.
 - أداء الاقتصاد السعودي والعالمي.
 - التطورات المهمة في سياسات المملكة الاقتصادية.
 - التقلبات في أسواق الأوراق المالية العالمية والمحلية.
 - التغيرات في العوامل الاقتصادية والقانونية والتنظيمية (محلياً ودولياً) غير المتعلقة بأداء الشركة كالكود الاقتصادي وفرض عوائق على الأعمال التجارية وفرض العقوبات وغيرها من العوامل.
- والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

إن عدداً من العوامل المبينة أعلاه تقع خارج سيطرة الشركة، وإن أي تقلبات لأسعار الأسهم نتيجة هذه العوامل ستؤثر بشكل سلبي على نتائج الشركة المالية وتوقعاتها والقرارات الاستثمارية للمكتتبين.

يمكن أن يكون سعر السهم في السوق غير مستقر وعرضة لدرجة كبيرة من التذبذب بسبب عدد من العوامل التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: أوضاع السوق فيما يخص الأسهم وأي تدهور في نتائج أعمال الشركة وعدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية وظهور منافسين

أقوى. كما أنه ليس هنالك أي ضمان بأن قيمة الأسهم ستزيد بمجرد إدراجها في سوق الأسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء للشركة لا يمكن توقعها فعلياً وقد تختلف عن الموجودة في هذه النشرة، إذ إن إنجازات وقدرة الشركة على التطور هي من تحدد النتائج الفعلية والتي لا يمكن توقعها أو تحديدها. إن عدم دقة البيانات والنتائج تعتبر إحدى المخاطر التي يجب على المساهم التعرف عليها حتى لا تؤثر على قراره الاستثماري.

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالسيطرة من قبل المساهمين الحاليين

بعد إتمام عملية الطرح سيحتفظ المساهمون الحاليون بحصة سيطرة في الشركة تمثل (٩٩, ٩١٪) من أسهم الشركة. ونتيجة لذلك، سيكون بإمكان المساهمين الحاليين التأثير في جميع المسائل التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك دون الحصر عمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة والموافقة والمصادقة على عقود وأنشطة الشركة المهمة والتعديلات التي قد تطرأ على رأس مال الشركة وبنود نظامها الأساسي، وعلاوة على ذلك فإن أي تغيير في استراتيجية وسياسة العمل من قبل المساهمين المؤسسين قد يؤثر تأثيراً سلبياً تجاه الشركة ومن الممكن أن يستخدم ذلك بطريقة قد تؤثر بشكل جوهري على توقعات أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي، مما سيؤثر بدوره سلباً على العوائد المتوقعة للمكتتبين، أو يؤدي إلى خسارة المكتتبين لجزءٍ من أو لكامل استثمارهم في الشركة، وذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا توجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة. يخضع التداول في السوق الموازية (نمو) إلى قيود نظامية من حيث الفئات المؤهلة للتداول في الأسهم المدرجة فيه. وفي حال عدم وجود أو استمرار وجود سوق نشط وذو سيولة، فقد يؤثر ذلك سلباً على سعر تداول الأسهم. علماً أنه تم تحديد سعر الطرح بناءً على مجموعة متنوعة من العوامل التي أثرت وقد تؤثر في المستقبل على المجموعة وقيمة الأسهم. وقد تؤدي العوامل المختلفة، بما في ذلك النتائج المالية للشركة وتوقعات أعمالها المستقبلية والظروف العامة في القطاع الذي تعمل فيه والعوامل الاقتصادية والبيئة التنظيمية وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة الشركة، إلى انخفاض أسعار الأسهم في السوق بشكل كبير عن سعر الطرح.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على العديد من العوامل منها تحقق الأرباح في المستقبل، والوضع المالي، التدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والنفقات الرأسمالية واحتياجات الشركة القابلة للتوزيع، إضافة إلى عدة عوامل أخرى. وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح على المساهمين وقد لا يوصي مجلس الإدارة أو لا يوافق المساهمون على توزيع تلك الأرباح. كما قد تبرم الشركة في المستقبل اتفاقيات تمويل وتسهيلات ائتمانية تتضمن قيوداً على توزيعات الأرباح مما قد يترتب عليه تغيير في التوزيعات المتوقعة.

ومن ناحية أخرى، قد تتكبد الشركة مصاريف أو التزامات جديدة غير متوقعة قد يترتب عليها انخفاض في أرباح الشركة أو تأثير مستوى السيولة النقدية لديها، الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض توزيع الأرباح أو انعدامه. وبالتالي فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض العائد المتوقع على أسهم الشركة حيث سيقصر عائد المستثمرين على الربح الرأسمالي (إن وجد) في حال ارتفاع سهم الشركة، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين. الجدير بالذكر أن الشركة لا تقدم أي ضمان فيما يتعلق بمبلغ التوزيعات الذي سيدفع في أية سنة معينة، ويخضع توزيع الأرباح لشروط وضوابط معينة منصوص عليها في النظام الأساسي للشركة. (ولمزيد من التفاصيل حول سياسة توزيع الأرباح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٥- «توزيع الأرباح»). وبناءً على ما تم ذكره فإن هذه العوامل ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة بطرح أسهم إضافية

في حال قررت الشركة إصدار أسهم جديدة مستقبلاً، فإن ملكية الأسهم سوف تنخفض بشكل تناسبي وكذلك حقوق التصويت وتوزيعات الأرباح، مما قد يؤثر سلباً على السعر السوقي للسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٧-٣-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق الموازية بعد عملية الطرح

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية عقب إتمام عملية الطرح سيؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم. وبعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع كبار المساهمين لفترة حظر مدتها اثنا عشر شهراً من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية وقد يؤدي بيع أي من المساهمين الكبار لعدد كبير من الأسهم بعد انتهاء فترة الحظر إلى التأثير سلباً على سوق أسهم الشركة وبالتالي قد ينتج عن ذلك انخفاض السعر السوقي للأسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

قد ترغب الشركة في المستقبل بالانتقال إلى السوق الرئيسية، وعليه، يجب عليها استيفاء جميع المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) بناءً على قواعد الإدراج، والمتعلقة بانتقال الشركات المدرجة في السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وبالتالي فإنه في حال عدم تمكن الشركة من استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الجهات الرقابية على الشركة أو السوق، فإن الشركة لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي التأثير سلباً على سيولة أسهم الشركة وقيمتها السوقية.

٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا يوجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد انتهاء فترة الطرح، وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة، فإن ذلك سيؤثر على سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-١٠ المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار بالسوق الموازية

بعد الإدراج في السوق الموازية وبعد مضي الفترة النظامية بموجب القواعد ذات الصلة، قد تكون الشركة مستوفية للشروط الخاصة بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولكنها قد ترغب في الاستمرار كشركة مدرجة في السوق الموازية وعدم الانتقال للسوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي التأثير سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية.

خلفية عن الشركة وطبيعة الأعمال

٣.

١-٣ مقدمة

تعود بداية تأسيس شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (يشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المُصدر» أو «الجادة الأولى»)، إلى الرغبة في المساهمة في تطوير سوق العقارات في المملكة عن طريق تأسيس كيان استثماري عقاري مختص في ممارسة نشاط الاستثمار والتطوير العقاري بالإضافة إلى العمل في عدد من الأنشطة الأخرى كالاستشارات وإدارة الأصول.

وخلال مراحل التأسيس والتحول نجحت الشركة في الدخول في عدة مجالات مختلفة وتكوين شراكات استراتيجية مع القطاع الحكومي والقطاع الخاص واقتناص الفرص الاستثمارية بالاعتماد على نماذج أعمال مبتكرة ورائدة مكنتها في أن تصبح واحدة من أهم الشركات العقارية والاستثمارية في المملكة.

توفر الشركة باقة متنوعة من المنتجات العقارية في المملكة العربية السعودية، إذ طورت الشركة عقارات سكنية مميزة ومجمعات تجارية فخمة ووحدات مكتبية متكاملة. وإذ تعيد الشركة رسم المقاربات التقليدية للتطوير العقاري، حيث تتميز هذه المجمعات بالتصاميم العصرية والبناء والتشطيبات عالية الجودة وتنوع وسائل الراحة فيها.

تقوم رؤية الشركة على مبدأ صناعة فرص الاستثمار من خلال التطوير العقاري المبتكر والتكامل مع الشركات العقارية المتخصصة في مختلف القطاعات العقارية والتنوع في آليات الشراكة والهيكلية، ممّا يتيح للشركة المرونة في التكيف مع مختلف الفرص والأسواق والظروف، حيث تتميز الشركة بالقدرة على صياغة الشراكات الناجحة - بإذن الله - والقائمة على أسس تبادل الخبرات وتكاملها والنجاح المشترك.

كما يتميز نموذج عمل الشركة بالخصائص التالية:

١. المرونة في الاستعانة بالكفاءات المتخصصة في أي مجال عقاري.
٢. تحويل بعد تكاليف التشغيل من تكاليف ثابتة إلى تكاليف مؤقتة تنتهي بنهاية المشاريع.
٣. تنوع الخبرات في مشاريع الشركة حسب الفرص السوقية المختلفة.

تقوم سياسة إدارة المخاطر في الشركة على الركائز التالية:

١. تخفيف المخاطر عبر ربط تكاليف الموظفين بإنجاز المشاريع بدلاً من كونها تكاليف ثابتة على الشركة.
٢. التكيف مع مختلف الفرص السوقية في القطاع العقاري دون الانحياز لمجال عقاري دون آخر، وذلك من خلال التكامل مع الجهات المتخصصة في كل مجال عقاري.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (٥٣٣٢/ق) تاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢ م) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، والقرار الوزاري رقم (٥٣٣٣/ق) تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣١ م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة. إن الشركة مقفلة في السجل التجاري للشركات المساهمة في مدينة الرياض بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م).

تمارس الشركة أنشطتها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م). وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في « الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.»

وحددت المادة (٤) من النظام الأساسي الأغراض التي لأجلها تأسست الشركة وهي:

- التشييد (تشبيد المباني)
- التشييد (الهدم)

- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين - الرياض ١٣٥١٢-٢٤٤٧). ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريال سعودي مقسم إلى (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها ريال سعودي واحد للسهم الواحد.

٣-٢ تاريخ تأسيس الشركة

تأسست شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع رأس المال على عدد شريكين اثنين (٢) وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبته ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبته ٣٠٪ من الحصص). تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإثباته لدى كاتب العدل برقم (٢٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م).

الجدول رقم (١١): هيكل الملكية عند تأسيس الشركة

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال
شركة الجادة الأولى للاستثمار	٣٥٠	٣٥٠,٠٠٠	٧٠٪
شركة الإعمار والتسويق	١٥٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٪
الإجمالي	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: عقد تأسيس الشركة

- بتاريخ ١٤٤١/١٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٢٩ م)، قرر الشريكان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي. كما تم انتقال لبعض الحصص ما بين الشريكين، بموجب العقد المعدل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتسويق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وقيمتها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وعليه، فبعد الزيادة في رأس المال وانتقال الحصص، أصبح موزعاً على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٤,٥٠٠ حصة أي ما نسبته ٩٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبته ١٠٪ من الحصص).

الجدول رقم (١٢): هيكل الملكية كما في ١٤٤١/١٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٢٩ م)

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال
شركة الجادة الأولى للاستثمار	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٩٠٪
شركة الإعمار والتسويق	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٪
الإجمالي	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: عقد تأسيس الشركة

- بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢ م)، قرر الشريكان تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة
- بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢ م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٢) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة.
- بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢ م)، وافقت الجمعية التحولية للشركة على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وإقرار النظام الأساسي الأول وتعيين أول مجلس إدارة للشركة لمدة أربع (٤) سنوات.

- بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٠م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٢٣٣) بالموافقة على إعلان تحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مقفلة).
- بتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢١م)، تم قيد الشركة في سجل الشركات المساهمة في مدينة الرياض وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٦م).
- بتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢١م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تُحوّل من حساب طرف ذي علاقة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري)، بهدف تقوية مركز الشركة المالي ودعم أعمالها وموقفها التفاوضي من الجهات التمويلية واستعداداً لإدراج أسهم الشركة في سوق نمو.
- بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) من حساب طرف ذي علاقة. وتبعاً لهذه الزيادة في رأس المال، قامت الشركة بمنح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم للمساهمين شركة الجادة الأولى للاستثمار ومنح (٣,٤٠٠,٠٠٠) سهم للأستاذ نادر بن حسن العمري، في مقابل المبلغ المحوّل، ليصبح رأس مال الشركة والبالغ خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) موزعاً على المساهمين وفقاً للآتي: (١) الأستاذ نادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٧٥,٥٦٪ من الأسهم)، (٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٢٣,٣٣٪ من الأسهم) و(٣) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ١,١١٪ من الأسهم).

الجدول رقم (١٣): هيكل الملكية تبعاً لزيادة رأس المال المقررة في ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال
نادر بن حسن العمري	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٧٥,٥٦
شركة الجادة الأولى للاستثمار	١,٠٥٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٪٢٣,٣٣
شركة الإعمار والتسويق	٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١,١١
الإجمالي	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

- وبتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٩/٠٩/٢٠٢١م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم وقيمتها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. بتاريخ ٠٦/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/٠٩/٢٠٢١م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة على إصدار أسهم نقدية جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتتب بها المساهمون الحاليون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية.
- بتاريخ ٢٦/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠/١١/٢٠٢٢م)، أوصى مجلس الإدارة بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال لغرض الاستحواذ على وحدات في صندوق شرفة للاستثمار (صندوق استثماري عقاري خاص مغلق)، مقابل تخصيص أسهم لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبدالله قرقوري (بصفته مالكي وحدات في الصندوق). وبتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢/١١/٢٠٢٢م)، وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على هذه التوصية. كما وافقت على تقييم الأسهم العينية وفق تقرير المقيم العقاري شركة باركود المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م)، وافق مجلس الإدارة على التوصية إلى الجمعية العامة بتحويل الشركة من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة ويقترن التحول بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة من خلال الاكتتاب العام، وذلك بتسجيل أسهم الشركة وطرح (١١,٥٥٩,٣٨٠) سهم عادي تمثل نسبة (٦,١٥٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح للاكتتاب العام في السوق الموازية - نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين، وبعد أن يتنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية بالاكتتاب بأسهم الزيادة. وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم الشركة بدون تغيير في رأس مالها بحيث يتم تعديل القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريالات سعودية إلى ريال واحد وتعديل عدد الأسهم

من أحد عشر مليوناً وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم إلى مائة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) سهماً. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أربعة وسبعين مليوناً وتسعمائة وثمانية وأربعين ألفاً وتسعمائة وسبعة وستين (٧٤,٩٤٨,٩٦٧) ريالاً سعودياً من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسين وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) ريالاً سعودياً لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) سهماً خزانة للشركة، وليصبح رأس مال الشركة مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً ولتصبح عدد الأسهم المصدرة مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً.

- كذلك وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م) على بند تحويل الشركة من مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً جديداً تمثل نسبة (٨,٠١٪) من أسهم الشركة بعد الطرح (ونسبة ٨,٧١٪ من أسهم الشركة قبل زيادة رأس المال) للاكتتاب العام في السوق الموازية نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية وتداول السعودية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين (غير العادية) وبعد تنازل المساهمين الحاليين عن حق الأولوية بالاكتتاب بأسهم الزيادة.

٣-٣ الطبيعة العامة لأعمال الشركة

تتمارس الشركة نشاطها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م). وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في «الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.»

وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد (تشبيد المباني)
- التشييد (الهدم)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

وتتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

٣-٣-١ أنشطة ومشاريع الشركة

تتمارس الشركة أنشطتها ضمن أربعة (٤) قطاعات رئيسية وهي موضحة كما يلي:

١. مبيعات التطوير:

مشاريع التطوير العقاري الذي تنفذها الشركة هي أحد أهم مصادر إيرادات الشركة ومحرك النمو فيها. من خلال قدرة الشركة على استكشاف الفرص العقارية المميزة ذات العوائد المغرية، تقوم الشركة بالتعاون مع شركائها بتطوير مشاريع عقارية بغرض بيعها للمستفيد النهائي بعد اكتمال المشروع. المشاريع الحالية تحت التنفيذ التي تدرج تحت هذا القطاع تشمل التالي:

الجدول رقم (١٤): مشاريع التطوير

اسم المشروع	المدينة والحي	نوع المشروع	رقم الصك	عدد الوحدات	مسطحات البناء	الموعد المتوقع لاكمال المشروع
ملقا تلال الرياض	الرياض، حي الملقا	سكني، شقق فاخرة	٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣	٥٧	١٣,٠٤٠ م ^٢	٢٠٢٣م
واحة النخيل	الرياض، حي النخيل	سكني، شقق فاخرة	٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢	٣٦	٨,٣٥٢ م ^٢	٢٠٢٤م
جادة المحمدية	الرياض، المحمدية	سكني، تجاري	٣٩٩٦٩٣٠٠١٣٣٦ ٤٩٩٦٩٣٠٠١٣٣٤	٥٨	١٢,٦٠٠ م ^٢	٢٠٢٥م
برج لابيبرل السكني	جدة، حي الشاطئ	سكني، تجاري	٩٦٠٠٠١٢٩٤٩٤٣	١٥٦	٢٣,٣٧٥ م ^٢	٢٠٢٧م

المصدر: الشركة

٣. رسوم التطوير للغير:

ثقة عملاء الشركة في قدراتها على إدارة مشاريع التطوير العقاري تتزايد يوماً بعد يوم. وهذا واضح في زيادة عدد مشاريع التطوير العقاري التي تديرها الشركة نيابة عن عملائها. إذ يستعين بالشركة عدد متزايد من العملاء لإدارة مشاريع التطوير العقاري بدءاً من مرحلة التصميم واستخراج الرخص، مروراً بمرحلة التنفيذ، وانتهاءً بمرحلة التسويق والبيع، وذلك مقابل رسوم تطوير تحصل عليها الشركة نظير تقديمها خدمات إدارة مشاريع التطوير العقارية. المشاريع الحالية تحت التنفيذ التي تدرج تحت هذا القطاع تشمل التالي:

الجدول رقم (١٥): مشاريع تحت التنفيذ

اسم المشروع	المدينة والحي	نوع المشروع	العميل	مساحة الأرض	الموعد المتوقع لاكمال المشروع
لابيرل ويست	جدة، حي الشاطئ	برج مكاتب	صندوق الشرفة للاستثمار	٢,٧٤٣ م ^٢	٢٠٢٤م
لابيرل إيست	جدة، حي الشاطئ	مباني مكتبية ومجمع تجاري	صندوق الشرفة للاستثمار	٩,٧٥٨ م ^٢	٢٠٢٤م
جادة الدرعية	الدرعية	٧٦ فيلا سكنية	صندوق جادة الدرعية للاستثمار	٢٢٢,٤٠٠ م ^٢	٢٠٢٤م
درة البساتين	جدة، حي المحمدية	٣٨ فيلا سكنية	صندوق جادة الدرعية للاستثمار	٢٣,٧٠٠ م ^٢	٢٠٢٥م
جادة الأعمال (١)	الرياض، قرطبة	مجمع مكاتب	صندوق الشرفة للاستثمار	٩,٧٥٠ م ^٢	٢٠٢٤م
جادة الأعمال (٢)	الرياض، القيروان	مجمع مكاتب	صندوق الشرفة للاستثمار	٧,٧٢٨ م ^٢	٢٠٢٥م

المصدر: الشركة

٣. عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق:

من أحد أهم أصول الشركة هو استثماراتها في وحدات صندوق الشرفة للاستثمار وصندوق جادة الدرعية للاستثمار، وهي صناديق عقارية مقفلة تملك مشاريع عقارية مميزة لها مستقبل واعد في مدينتي الرياض وجدة. وحيث إن قيمة الوحدات في تزايد مستمر، تعتبر زيادة القيمة السوقية لوحدات الصندوق والأرباح المحتملة توزيعها من أحد أهم مصادر إيرادات الشركة في المستقبل. الجدول التالي يوضح تفاصيل استثمار الشركة الصناديق الاستثمارية:

الجدول رقم (١٦): عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق

#	الصندوق	عدد الوحدات	نسبة التملك في الصندوق (%)	قيمة الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بالي ريال السعودي)	الغرض من تأسيس الصندوق	إيضاحات أخرى تشمل مدة الصندوق وأي تفاصيل أخرى
١	صندوق الشرفة للاستثمار	١٤,١١٧,٩٠٢	٦٣,٧٣%	٢٠٧,٢٥٠,٨٠٦	الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل وتوفير دخل جاري لملكاء الوحدات	خمس سنوات قابلة للتديد لمدة سنتين إضافيتين.
٢	صندوق جادة الدرعية للاستثمار	١,٤٧٩,٩٢٥	١٧,٥٤%	١٦,٨٣٦,٧٤٧	الاستحواذ على فرص التطوير العقارية السكنية	ثلاث سنوات قابلة للزيادة لمدة سنتين
٣	صندوق بلوم للاستثمار العقاري ١	٨,٣٥٢	٢٠,٨٣%	٤,٧٤٨,٧٦٥	الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بهدف البيع، للاستثمار في مشاريع تحت التطوير أو مشاريع مدرة للدخل، الاستثمار في الشركات العقارية من خلال الاستحواذ على حصص و/أو أسهم ملكية فيها بأي نسبة كانت، بما في ذلك الاستثمار في فئات متنوعة من صناديق الاستثمار العقارية المتداول وصناديق الاستثمار العقارية الخاصة وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري	ثلاث سنوات قابلة للزيادة لمدة سنتين

المصدر: الشركة

٤. العمليات واستشارات التطوير العقاري.

تهدف الشركة إلى الاستفادة من مواردها المختلفة وبشكل خاص خبرات ومهارات فريق عمل الشركة بأقصى طريقة ممكنة، وهذا يشمل قيام الشركة بتقديم خدمات استشارية في التطوير العقاري تتضمن اختيار الموقع المناسب، تحديد الاستخدام الأمثل والأفضل للعقار، التحليل والنمذجة المالية، ودراسة السوق بما يساعد عملائنا في تحقيق أعلى عائد على استثماراتهم وتعظيم كفاءة تنفيذ المشاريع، وإدارة المخاطر المرتبطة بالمشاريع بالطريقة المثلى.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة حسب هذه القطاعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (١٧): تفاصيل إيرادات الشركة كنسبة من إجمالي الإيرادات

#	القطاع	بند قائمة الدخل الذي يشتمل عليه الإيراد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
			النسبة (%)	النسبة (%)	النسبة (%)
			الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)
١	مبيعات التطوير	الإيرادات	١٦٦,٦٦٥,٥٣٣	١٤٧,١٠٩,٧٤١	١٤٢,٨١٥,٠٠٣
أ	إيرادات عقود التطوير والتفويض للغير	الإيرادات	١٣,٠٨٨,٤٠٥	٤٨,٣٥٢,٢١٤	٨١,٣١٦,١٢٦
ب	تكلفة عقود التطوير والتفويض للغير	تكلفة الإيرادات	(١٠,٧٣٠,١٩٢)	(٣٨,١٦٩,١٢٥)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)
٢	(أ - ب) صافي رسوم التطوير للغير		٢,٣٥٨,٢١٣	١٠,١٨٣,٠٨٩	٤,٧١٩,٨٨٥
٣	العمليات واستشارات التطوير العقاري	الإيرادات	٢٥,١٦٩,٦٦٧	٩,١٨٨,٦٤٥	١٣,٧١٤,٢١٣
	إجمالي الإيرادات (١ + ٢ + ٣)		٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢

المصدر: الشركة

الجدول رقم (١٨): تفاصيل إيرادات الشركة الأخرى

#	القطاع	بند قائمة الدخل الذي يشتمل عليه الإيراد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
			النسبة (%)	النسبة (%)	النسبة (%)
			الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)
٥-أ	عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق*	أرباح محققة من مبيعات استثمارات بالقيمة العادلة	٠	٢,٦٧٩,٨٨٧	٧,٦١٤,٢٧٨
٥-ب	عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق*	أرباح غير محققة من إعادة تقييم للاستثمارات المالية	٧,٠٢٩,٠٥١	٢٨,٧١٣,٠٢٤	٥,٧٧١,٢٢٠

المصدر: الشركة

* تعد من أهم أصول الشركة استثماراتها في وحدات صندوق الشرفة للاستثمار، صندوق جادة الدرعية للاستثمار، وصندوق بلوم للاستثمار العقاري، وهي صناديق عقارية مغلقة تملك مشاريع عقارية مميزة لها مستقبل واعد في مدينتي الرياض وجدة. وحيث إن قيمة الوحدات في تزايد مستمر، تعتبر زيادة القيمة السوقية لوحدات الصندوق والأرباح المحتملة توزيعها من أحد أهم مصادر إيرادات الشركة. علماً أن الشركة تقوم، في حال توفر الفرصة المناسبة، ببيع بعض هذه الوحدات ممّا يؤدي إلى تسجيلها لأرباح محققة في قائمة الدخل. كما أن الشركة تعترف بالقيمة العادلة لوحدات الصندوق وأثر التغيير في القيمة العادلة يظهر القوائم المالية كأرباح أو خسائر غير محققة من إعادة تقييم للاستثمارات المالية.

الجدول رقم (١٩): إيرادات الشركة بحسب نوع القطاع

القطاع	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)
			القيمة (ريال سعودي)
القطاع السكني*	٧١,٢٣	١٤٥,٩٥٨,٤٦٢	٧٧,٦
القطاع التجاري**	٢٢,٢٠	٤٥,٥٠٠,٦٣٣	١٧,٩
قطاع الإيرادات أخرى***	٦,٥٧	١٣,٤٦٤,٥١٠	٤,٥
الإجمالي	١٠٠	٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	١٠٠

المصدر: الشركة

* يشمل القطاع السكني مشاريع سكنية أبرزها: جادة الدرعية، ملقا ريزنس، ملقا نجد ٢، جادة النخيل، الياسمين ريزنس.

** يشمل القطاع التجاري مشاريع تجارية أبرزها: شرفة الماجدية، لا بيرل ايس، لا بيرل وست، النخيل المكثبي.

*** أبرز ما يشمله قطاع الإيرادات الأخرى: رسوم سعي وعمولات وساطة عقارية.

٣-٤ مشاريع الشركة

٣-٤-١ المشاريع تحت التنفيذ

• جادة المحمدية

يستهدف المشروع تطوير وإنشاء مشروع تجاري مكتبي بالإضافة إلى الجزء السكني، يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طريق التخصصي. كما يتميز بقربه من مجمع ذا زون ومجمع لا بيازا.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني، تجاري	المحمدية	٦,٦٠٠ م ^٢	٣٪	٢٠٢٣ م	٢٠٢٥ م	٩٥ مليون ريال

• جادة الأعمال - القيروان

يعتبر مشروع جادة الأعمال (٢) من أحدث المشاريع التي تطورها الشركة لعميلها صندوق الشرفة للاستثمار. المشروع عبارة عن برج مكتبي من ثمانية أدوار بالطراز السلطاني ومساحات خضراء تلبي احتياجات الشركات المتجددة. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طريق الملك سلمان في حي القيروان بين طريق الملك فهد وطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز (الأول).

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	القيروان	٧,٧٢٨ م ^٢	٥٪	٢٠٢٣ م	٢٠٢٥ م	٨٨ مليون ريال

• لابريل ويست

يعتبر مشروع لا بيرل ويست La Perle West متعدد الاستخدامات، إذ يشمل المشروع بُرجاً مكتبياً ومساحات تجارية تتكون من مطاعم ومقاهي. يقع المشروع في أهم المحاور المرورية لسكان وزوار مدينة جدة في شارع صاري بالقرب من الكورنيش. يتكون البرج من ثمانية طوابق تحتوي على مكاتب فاخرة بإطلالة جذابة على البحر الأحمر. تطور الشركة هذا المشروع لصالح عميلها صندوق الشرفة للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	جدة، حي الشاطئ	٢,٧٤٣ م ^٢	٨٧٪	٢٠٢٢ م	٢٠٢٤ م	٨٠ مليون ريال

• لابريل إيست

يقع مشروع لابريل إيست La Perle East في حي الشاطئ في مدينة جدة على شارع صاري ويتميز الموقع بقربه من كورنيش جدة. صمم المشروع ليوفر نمط حياة يجمع ما بين العمل والرفاهية. يتكون لا بيرل إيست من مباني مكتبية ومحلات تجارية تحتوي على العديد من المطاعم والمقاهي لتصبح الوجهة المثلى للشركات والأفراد بتوفير أجواء مناسبة ورفاهية لمرتاده. كما أن الشركة تطور هذا المشروع لصالح عميلها صندوق الشرفة للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	جدة، حي الشاطئ	٩,٧٥٨ م ^٢	٨١٪	٢٠٢٢ م	٢٠٢٤ م	١٨٠ مليون ريال

• جادة الأعمال - قرطبة

يستهدف المشروع تطوير وإنشاء بيئة عصرية للأعمال التجارية والمكتبية بخدمات متكاملة والاستفادة من مجاورة الموقع لأحد أبرز الواحات المكتبية في مدينة الرياض (البوابة الاقتصادية)، يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على الجزء الشمالي من طريق الدائري الشرقي (طريق المطار) شمال المقر الرئيسي لشركة سابك. ومن الجدير بالإشارة إلى أن هذا المشروع قد تم تأجيله بالكامل لمدة خمسة عشر عاماً تبدأ بعد الانتهاء من أعمال التطوير. تقوم الشركة بتطوير المشروع لصالح عميلها صندوق الشرفة للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	الرياض، حي قرطبة	٩,٧٥٠ م ^٢	٣١٪	٢٠٢٢ م	٢٠٢٤ م	٢٢٠ مليون ريال

• جادة الدرعية

عندما يجتمع الفن والرقي والعصرية في مجمع سكني فاخر يقع في منطقة الدرعية على طريق الملك خالد تتواجد فيه كافة الأمور الخدمية. ولأننا في الجادة الأولى نهتم بأدق التفاصيل؛ صممت جادة الدرعية لتكون عنواناً للراحة والرفاهية وذلك بتصميم وبناء نماذج متعددة من الفلل متضمنة ميزات وفيرة، ومواقف خاصة لكل فيلا، وساحة خارجية خضراء مشتركة بين الفلل في الطابق الأول؛ لتوفير مساحة آمنة للعائلة والأطفال لقضاء أوقاتهم فيها. الشركة تطور هذا المشروع لصالح عميلها صندوق جادة الدرعية للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	الدرعية	٢٢,٤٠٠ م ^٢	٢٣%	٢٠٢٢م	٢٠٢٥م	١٩٠ مليون ريال

• درة البساتين

مشروع درة البساتين هو أحدث مشاريع الشركة التي تطورهما لصالح صندوق جادة الدرعية للاستثمار. يستهدف هذا المشروع إنشاء وتطوير (٣٨) فيلا فاخرة بمساحة أرض (٤٤٠) متراً مربعاً تقريباً، بما يتناسب مع الاحتياجات السوقية لتلبية الطلب المتزايد وغير المخدم في منطقة المشروع المميزة. يتسم المشروع بموقعه الاستراتيجي بحي البساتين (المعروف بالمحمدية) في مدينة جدة. يقع المشروع غرب طريق الأمير سلطان، وعلى بُعد دقائق مشياً على الأقدام عن مجمع (Red Sea Mall) والقنصلية الأمريكية وعدد من المدارس العالمية ومناطق الأعمال والمستشفيات بالمدينة.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	جدة، حي البساتين	١٦,٨٣٠ م ^٢	٥%	٢٠٢٢م	٢٠٢٥م	١٨٠ مليون ريال

• واحة النخيل

الهدف من هذا المشروع هو إقامة مجمع سكني مكون من ٣٦ شقة فاخرة، عصرية، وراقية في حي النخيل في الرياض على الأرض بصك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢. تتكون الشقق من طابقين تتوفر فيها مميزات وفيرة كالمسبح الخاص والمصعد الداخلي. يقع المشروع بالقرب من محاور الحركة الرئيسية والإقليمية حيث يحد الموقع من الشمال الطريق الدائري الشمالي والجهة الشرقية طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يتميز موقع المشروع بالإطلالة المباشرة على شارع رئيسي من الجهة الغربية بعرض ٣٠م.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	الرياض، حي النخيل	١٦,٨٣٠ م ^٢	٩٥%	٢٠٢٢م	٢٠٢٤م	٧٠ مليون ريال

• تلال الرياض

يهدف هذا المشروع لإقامة مجمع سكني مكون من ٥٧ شقة فاخرة في حي الملقا بالرياض على الأرض بصك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣. يتميز موقع المشروع بقربه من المراكز التجارية ومناطق الأعمال والمستشفيات والمدارس الواقعة شمال الرياض. كما أن مداخل الموقع ومخارجه تتميز بمرونتها في التنقل بين المحاور الرئيسية المحيطة بطريق الملك فهد وطريق أنس بن مالك وطريق الأمير محمد بن سعد.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	الرياض، حي الملقا	٤,٨٩٠ م ^٢	٩٧%	٢٠٢٢م	٢٠٢٤م	٧٠ مليون ريال

٣-٤-٢ مشاريع قطاع التطوير المكتملة

قامت الشركة بتطوير وتنفيذ عدد (١٣) مشروعاً عقارياً تضمنت تنوعاً في المنتجات العقارية (أراضي، فلل، شقق سكنية)، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المشاريع العقارية التي تمت تنفيذها.

الجدول رقم (٢٠): المشاريع العقارية التي تم تنفيذها

اسم المشروع	نوع المشروع	الموقع	المساحة	تاريخ تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	القيمة الإجمالية للمشروع
حطين المكتبي	مجمع مكتبي وتجاري	الرياض، حي حطين	٢٢,١٣٩ م ^٢	٢٠٢١ م	٢٠٢٣ م	٦ مليون ريال
جادة النخيل ١١٩	شقق سكنية	الرياض، حي النخيل	٧,٢٠٤ م ^٢	٢٠٢١ م	٢٠٢٣ م	١٠٧,٨ مليون ريال
جادة الملحق ٢٣	شقق سكنية	الرياض، حي الملحق	٤,٦٣٨ م ^٢	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٣٢,٢ مليون ريال
ملحق نجد ٢	شقق سكنية	الرياض، حي الملحق	٤,٧٥٠ م ^٢	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٧٣ مليون ريال
جادة الملحق	شقق سكنية	الرياض، حي الملحق	٩,٩٧٠ م ^٢	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٥٣,١ مليون ريال
جادة الياسمين	شقق سكنية	الرياض، حي الياسمين	٣,٠٤٢ م ^٢	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	١١,٧ مليون ريال
الغدير السكني	شقق سكنية	الرياض، حي الغدير	٣,٠٢٩ م ^٢	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٥,٤ مليون ريال
بوتيك المكتبي	مجمع مكتبي	الرياض، حي النخيل	٦٤٩ م ^٢	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٥,٥ مليون ريال
الجادة السكنية	شقق سكنية	الرياض، حي النخيل	٩٣٩ م ^٢	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٣,٩ مليون ريال
جادة النخيل	شقق سكنية	الرياض، حي النخيل	١,٩٤٤ م ^٢	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٠,٨ مليون ريال
الياسمين ريزدنس	شقق سكنية	الرياض، حي الياسمين	٢,٤٠١ م ^٢	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢٤,٦ مليون ريال
جوهرة التعاون	فلل سكنية	الرياض، حي التعاون	١,٣٥٠ م ^٢	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٦,١ مليون ريال
الماجدية ٢١	شقق سكنية	الرياض، حي المحمدية	٩٨٠ م ^٢	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	١٨,٩ مليون ريال

المصدر: الشركة

٣-٤-٣ المشاريع المكتملة لقطاع التطوير للغير

قامت الشركة بالانتهاء من تطوير وتنفيذ ثلاثة مشاريع عقارية لصالح عملائها شملت مشروعين سكنيين فاخرين ومجمعاً تجارياً مميزاً. تفاصيل المشاريع كما يلي:

• شرفة الماجدية

يتكون مجمع شرفة الماجدية من مجموعة من المقاهي والمطاعم التي تتميز بتصميمها العصري. يعتبر الموقع هو التقاطع النموذجي لمداخل الحي ومخارجها والتنقل بين الطرق الرئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك سلمان وطريق الأمير تركي الأول، كما يعتبر المجمع الأول من نوعه في حي القيروان. يتميز المجمع بتوفر مواقف قبو للسيارات ويضم المجمع سوبر ماركت ومجموعة مميزة من المطاعم والمقاهي بجلسات متنوعة ما بين داخلية وخارجية.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	الرياض، حي القيروان	٨,٧٢٥ م ^٢	١٠٠٪	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٩٠ مليون ريال

• الملحق ريزدنس

قامت الشركة ببيع مشروع الملحق ريزدنس لأحد الصناديق العقارية بعد ترخيصه، ثم عين المشتري الشركة مطوراً للمشروع حتى إكماله. يتميز المشروع بأنه مجمع سكني بالعلامة التجارية «الماجدية ريزدنس» بواجهة عصرية مكونة من (١٣٣) وحدة سكنية فاخرة مع حديقة مشتركة في وسط المجمع تضيف على المجمع إطلالة جميلة وحيوية في حي الملحق. يمتاز موقع المجمع بقربه من المراكز التجارية ومناطق الأعمال والمستشفيات والمدارس شمال الرياض.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ بدء تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	إيرادات الشركة من بيع المشروع
شقق سكنية	الرياض، حي الملحق	٩,٦٥٣ م ^٢	١٠٠٪	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٥٤ مليون ريال

• ملقا نجد ٢١

كما قامت الشركة ببيع هذا المشروع بعد ترخيصه لأحد الصناديق العقارية ثم عينت مطوراً للمشروع حتى اكتماله. من مميزات مشروع ملقا نجد ٢١ أنه يضم (١٣٣) وحدة سكنية صممت أيضاً على طراز العلامة التجارية «الماجدية ريزدنس». بحي الملقا، ويمتاز المشروع بإطلاق الهوية الجديدة للواجهات العصرية المميزة مع وجود مناطق خضراء مشتركة ومداخل متعددة لتقديم تجربة فريدة لسكان المجمع.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ بدء تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	إيرادات الشركة من بيع المشروع
شقق سكنية	الرياض	٢٩,٩٧٠ م ^٢	١٠٠%	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٥٠ مليون ريال

٣-٤-٤ تعاملات الشركة مع كبار الموردين

تقوم الشركة بالتعامل مع عدد من كبار الموردين والذين هم أطراف محللين مستقلين والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. يوضح الجدول التالي التعاملات مع كبار موردي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م.

الجدول رقم (٢١): تعاملات الشركة مع كبار مورديها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
اسم العميل	طبيعة العلاقة		المشتريات (ريال سعودي)	النسبة من المبيعات	اسم العميل	طبيعة العلاقة		المشتريات (ريال سعودي)	النسبة من المبيعات	اسم العميل	طبيعة العلاقة	
	غير مستقل	تعاقدية - غير تعاقدية				غير مستقل	تعاقدية - غير تعاقدية				غير مستقل	تعاقدية - غير تعاقدية
المورد ١	غير مستقل	تعاقدية	١١٦,٨٧١,٥١	٥,٥٣%	المورد ٦	غير مستقل	تعاقدية	٢٥٠,٣٦١,١١١	٥,٧٢%	المورد ٦	غير مستقل	تعاقدية
المورد ٢	مستقل	غير تعاقدية	٣٢٥,٠٦١,٤١	١,٢٨%	المورد ٣	مستقل	تعاقدية	٩١١,٦٢٩,٢٢	٧,١٤%	المورد ٤	مستقل	تعاقدية
المورد ٣	غير مستقل	تعاقدية	٨٠٨,٩٥٥,٣٠	٢,٢١%	المورد ٧	غير مستقل	تعاقدية	٥١٨,٦١٧,٦	٣,٤%	المورد ٧	غير مستقل	تعاقدية
المورد ٤	مستقل	تعاقدية	١٧٦,٢٣٠,٨	٦,٥%	المورد ٨	مستقل	تعاقدية	١,٠٠٠,٣٧٦	١,٤%	المورد ٩	مستقل	تعاقدية
المورد ٥	مستقل	تعاقدية	٨٦٠,٨٥٥	٠,٦%	المورد ٩	مستقل	تعاقدية	٨٧٥,٨٥٥,٤	٢,٣%	المورد ١٠	مستقل	تعاقدية
الإجمالي			٤٤٥,٩٧٤,١٣٢	١,٩١%	الإجمالي			٥٥٤,٨٣٤,١٥١	٩,٩٨%	الإجمالي		

المصدر: الشركة

٣-٤-٥ تعاملات الشركة مع كبار العملاء

تقوم الشركة بالتعامل مع عدد من كبار العملاء والذين هم أطراف محللين مستقلين ومن ذوي العلاقة والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. يوضح الجدول التالي التعاملات مع كبار عملاء الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م.

الجدول رقم (٢٢): تعاملات الشركة مع كبار عملائها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
اسم العميل	طبيعة العلاقة		الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات	اسم العميل	طبيعة العلاقة		الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات	اسم العميل	طبيعة العلاقة	
	غير مستقل	تعاقدية				غير مستقل	تعاقدية				غير مستقل	تعاقدية
العميل ١	غير مستقل	تعاقدية	٤٥,٦١٠,٢٧١	٢٢,٣٪	العميل ٦	غير مستقل	تعاقدية	٤١,٩٢٤,٠٠٠	٢٠,٥٪	العميل ٦	غير مستقل	تعاقدية
العميل ٢	مستقل	تعاقدية	٥٢,٠٨٩,٠٥٥	٢٥,٩٪	العميل ٧	مستقل	تعاقدية	٣٩,٥١١,٥٩٣	١٩,٣٪	العميل ١١	مستقل	تعاقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م					٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				
النسبة من الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل
		تعاقدية - غير	طرف مستقل				تعاقدية - غير	طرف مستقل				تعاقدية - غير	طرف مستقل	
٢,٩٪	٦,٩٠٠,٠٠٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ١٢	٥,٣٪	١٠,٨٩٦,٢٥٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ٨	٢٤,٥٪	٧٠,٥٨١,٨٨٥	تعاقدية	مستقل	العميل ٣
٢,٧٪	٦,٤٣٧,٧٣٧	تعاقدية	مستقل	العميل ٣	٢,٠٪	٤,١١٧,٠٠٠	غير تعاقدية	مستقل	العميل ٩	٥,٧٪	١١,٧٠٤,٠٠٠	غير تعاقدية	مستقل	العميل ٤
١,٦٪	٣,٨٥٧,١٠٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ٨	١,٧٪	٣,٥٤٠,٧٢٩	غير تعاقدية	مستقل	العميل ١٠	٢,٧٪	٥,٥٠٠,٠٠٠	غير تعاقدية	مستقل	العميل ٥
٥٦,٣٪	١٣٣,٧٨٩,٥٤٧	الإجمالي			٤٨,٩٪	٩٩,٩٨٩,٥٧٢	الإجمالي			٩١,٠٪	١٨٦,٤٨٥,٢١١	الإجمالي		

المصدر: الشركة

٣-٤-٦ رؤية الشركة ورسالتها واستراتيجيتها

رؤية الشركة

«الريادة في صناعة فرص الاستثمار المستدام والتطوير العقاري المبتكر.»

رسالة الشركة

نصنع القيمة من خلال تطوير عقاري ملهم واستثمار واعد، والسعي لتقديم حلول مبتكرة تفوق توقعات العملاء من خلال المنتجات والخدمات العقارية المقدمة في الشركة.

استراتيجية الشركة

- استراتيجية الشركة قائمة على العناصر التالية:
- التطوير المبتكر للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
- بناء التحالفات المتخصصة في القطاعات العقارية المختلفة.
- تنمية محفظة استثمارات الشركة في القطاع العقاري.
- بناء وإثراء محفظة الدخل الخاصة بالشركة.
- التوسع الجغرافي المدروس مع الشركاء المحليين.

٣-٥ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

تتمتع الشركة بأبرز نواحي القوة التي تتمثل في الآتي:

- الخبرات الفنية المتراكمة لفريق العمل.
- هيكل رأسمالي متين وتنظيمي مرن.
- تحالفات مع الجهات العقارية المتخصصة.
- تنوع مشاريع الشركة بين القطاعات العقارية.
- أصول عقارية مميزة.

٦-٣ السجلات التجارية التابعة للشركة

تنص المادة (٣) من النظام الأساسي للشركة على أن يقع المركز الرئيسي لها في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية ويجوز أن تنشئ لها فروعاً أو مكاتباً أو توكيلات داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة.

كما بتاريخ إصدار نشرة الإصدار هذه، ليس لدى الشركة أي فرع تابع لها في المملكة أو خارجها ما عدا المركز الرئيسي، وفيما يلي جدول يبين أبرز تفاصيل السجلات التجارية التابعة للشركة:

الجدول رقم (٢٣): السجلات التجارية التابعة للشركة

الاسم التجاري	نوع الكيان القانوني	رقم السجل التجاري	النشاط	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مساهمة مقفلة	١٠١٠٨٩٤١٥٣	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة	١٤٢٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م)	١٤٤٧/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض

المصدر: الشركة

٧-٣ الأشخاص العاملين لدى الشركة

كما بتاريخ إعداد هذه النشرة، بلغ عدد عاملي الشركة (١٣) عاملاً من بينهم (٨) عاملين سعوديين و(٥) عاملين غير سعوديين. وتم تصنيف الشركة على أنها منشأة صغيرة (فئة ب) وفقاً لبرنامج نطاقات محققة نسبة سعودة قدرها (٦١٪) كما في شهر مايو ٢٠٢٤م وتندرج حالياً ضمن النطاق «البلاتيني».

ويوضح الجدولان التاليان أعداد الموظفين وتوزيعهم حسب الإدارات والجنسيات خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (٢٤): توزيع العاملين بحسب الجنسية

الموظفون	٢٠٢١م		٢٠٢٢م		٢٠٢٣م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	٤	٥٧,١٪	٨	٦٦,٦٧٪	٨	٦٦,٦٧٪
غير السعوديين	٣	٤٢,٩٪	٤	٣٣,٣٣٪	٤	٣٣,٣٣٪
المجموع	٧	١٠٠٪	١٢	١٠٠٪	١٢	١٠٠٪

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٢٥): توزيع العاملين بحسب الإدارات

الإدارة	٢٠٢١م		٢٠٢٢م		٢٠٢٣م	
	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين
العمليات	١	٠	٢	٠	٢	٠
الاستثمار وتطوير الأعمال	١	٠	١	٠	١	٠
الرئيس التنفيذي	١	١	١	١	١	١
المالية	٠	١	٠	١	١	١
المبيعات	١	٠	١	٠	٢	٠
إدارة المشاريع	٠	١	٣	٢	١	٢
المجموع	٤	٣	٨	٤	٨	٤

المصدر: الشركة

كما بتاريخ نشر هذه النشرة، وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في الفقرة رقم ٣-٣ «الطبيعة العامة لأعمال الشركة» من القسم رقم ٣- «خلفية عن الشركة وطبيعة الأعمال»، لا يوجد لدى الشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة.

- كما بتاريخ نشر هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة نشاط تجاري خارج المملكة. وكما بتاريخ نشر هذه النشرة، لا تمتلك الشركة أي أصول خارج المملكة.
- لا يوجد لدى الشركة أي سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة إنما يوجد قسم إداري للاستثمار وتطوير الأعمال.
- لا يوجد أي انقطاع في أعمالها يمكن أن يؤثر أو يكون أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال (١٢) شهراً الأخيرة.
- كما يقرّ أعضاء المجلس بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة عمل الشركة.



هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة

٤.

٤-١ هيكل الملكية في الشركة قبل وبعد الطرح

فيما يلي جدول يبين ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول رقم (٢٦): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

م	الاسم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة (%)	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة (%)
١	شركة مكة للإنشاء والتعمير	٥٦,٨١٤,٩٤١	٥٦,٨١٤,٩٤١	٣٠,١٣%	٥٦,٨١٤,٩٤١	٥٦,٨١٤,٩٤١	٢٧,٧١%
٢	نادر بن حسن العمري**	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٧,٧٣%	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٥,٥١%
٣	شركة دار الماجد العقارية	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٠,٠٠%	١٨,٨٦٠,٥١٤	١٨,٨٦٠,٥١٤	٩,٢٠%
٤	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (أسهم خزينة)***	١٥,٠٩٣,٢٥٥	١٥,٠٩٣,٢٥٥	٨,٠٠%	١٥,٠٩٣,٢٥٥	١٥,٠٩٣,٢٥٥	٧,٣٦%
٥	شركة الجادة الأولى للاستثمار	١١,٠٢٥,٠٠٠	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٨٥%	١١,٠٢٥,٠٠٠	١١,٠٢٥,٠٠٠	٥,٣٨%
٦	شركة الإعمار والتسويق	١,٢٤٩,٩٩٩	١,٢٤٩,٩٩٩	٠,٦٦%	١,٢٤٩,٩٩٩	١,٢٤٩,٩٩٩	٠,٦١%
٧	حسن بن عطا الله العمري	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٠,٢٠%	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٠,١٨%
٨	عطا الله بن حسن العمري	٣٠٨,٩٦٤	٣٠٨,٩٦٤	٠,١٦%	٣٠٨,٩٦٤	٣٠٨,٩٦٤	٠,١٥%
٩	أسرار بنت عطيان الجحدلي	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢%	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢%
	الجمهور من المساهمين الحاليين (٦٥ مساهمين)	٣٢,٥١٦,٠٩٩	٣٢,٥١٦,٠٩٩	١٧,٢٤%	٣٢,٥١٦,٠٩٩	٣٢,٥١٦,٠٩٩	١٥,٨٦%
	الجمهور المكتتبين في الأسهم الجديدة (المستثمرون المؤهلون)	-	-	٠%	١٦,٤٢٣,٩٥٣	١٦,٤٢٣,٩٥٣	٨,٠١%
	المجموع	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٠٠%	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

المصدر: الشركة

* النسبة تقريبية

** يملك نادر بن حسن العمري (٨٨٢٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٤,٦٨% من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٤,٣٠% من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (١٨٨,٦٠٥) سهماً أي ما نسبته ٠,١٠% من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٠٩% من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية.

*** تمثل أسهم خزينة.

فيما يلي نبذة عن هيكل ملكية كبار المساهمين من الشركة وهما شركة الجامعة الأولى للاستثمار وشركة دار الماجد العقارية:

هيكل ملكية شركة الجامعة الأولى للاستثمار التي تملك في الشركة (١٥,٧٥٠,٠٠٠) سهم تمثل نسبة (٨,٣٥٪) من إجمالي أسهم الشركة قبل الطرح و(٧,٦٨٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح:

الجدول رقم (٢٧): هيكل ملكية شركة الجامعة الأولى للاستثمار

الرقم	اسم الشريك	عدد الحصص المملوكة (حصة)	القيمة الاسمية للحصة (ريال سعودي)	إجمالي قيمة الحصص المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي رأس المال (%)
١	نادر حسن عطالله العمري	١١٢	٥,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠	٨٠٪
٢	سمر جمعة عودة العمري	٨	٥,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٥,٧١٤٪
٣	ملاك نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٤	صبا نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٥	حلا نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٦	نوف نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٧	يوسف نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
الإجمالي		١٤٠	—	٧٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

- هيكل ملكية شركة دار الماجد العقارية التي تملك في الشركة (٢٩,٧٧١,٩٢٥) سهم تمثل نسبة (٨,٣٥٪) من إجمالي أسهم الشركة قبل الطرح و(٧,٦٨٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح:

الجدول رقم (٢٨): هيكل ملكية شركة دار الماجد العقارية

الرقم	اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة (سهم)	القيمة الاسمية للسهم (ريال سعودي)	إجمالي قيمة الأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي رأس المال (%)
١	حسام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
٢	خالد عبدالرحمن ناصر الماجد	١,١٨٨,٠٠٠	١٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	٣,٩٦٪
٣	شركة المجد الأولى للعقارية	١,٤٨٥,٠٠٠	١٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	٤,٩٥٪
٤	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	٢,٢٥٠,٠٠٠	١٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٪
٥	شركة دار الماجد القابضة	١٧,٣٢٥,٠٠٠	١٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	٥٧,٧٥٪
٦	شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢,٢٥٠,٠٠٠	١٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٪
٧	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
٨	عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد	٤٥٠,٠٠٠	١٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٪
٩	ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
١٠	محمد عبدالرحمن ناصر الماجد	١,١٨٨,٠٠٠	١٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	٣,٩٦٪
١١	نادر حسن عطالله العمري	٣٠٠,٠٠٠	١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٪
١٢	ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
الإجمالي		٣٠,٠٠٠,٠٠٠	—	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٢-٤ الهيكل التنظيمي الإداري للشركة

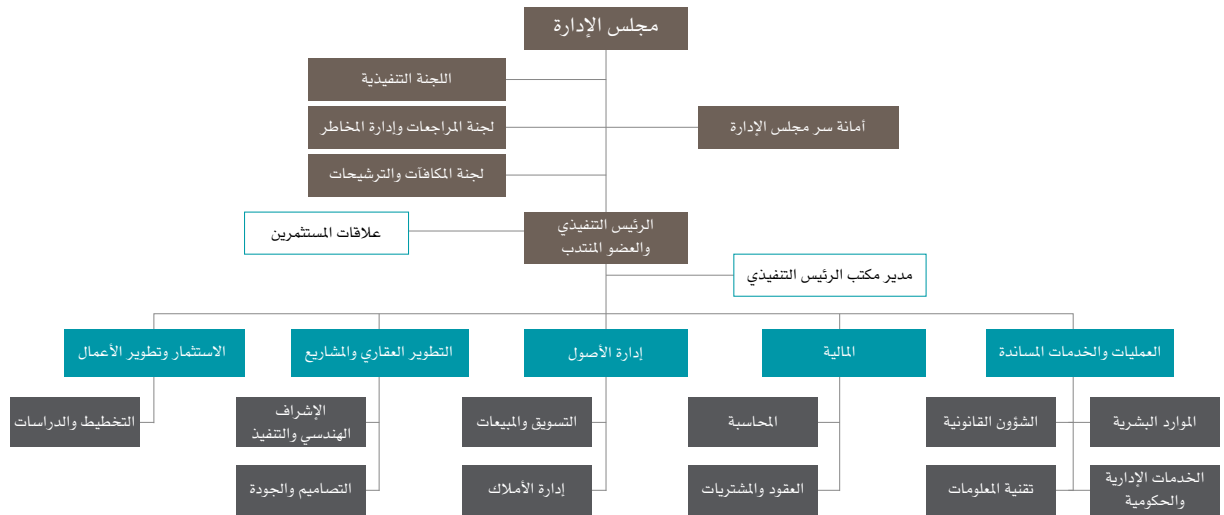
لدى الشركة هيكل تنظيمي يحدّد تقسيم الإدارات وتوزيع الصلاحيات والأعمال بين أقسامها. ويتألف الهيكل الإداري الرئيسي للشركة من مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وفريق من المسؤولين التنفيذيين (الإدارة العليا). يترأس الهيكل التنظيمي الإداري مجلس إدارة واللجان التابعة له، وتعاونهما الإدارة العليا التي تتولى مسؤولية الإشراف على نشاطات الشركة اليومية. كما يتولى المجلس المسؤولية النهائية عن التوجيه والإشراف العام والرقابة على الشركة. وقد خوّل المجلس مسؤولية تنفيذ الخطط الاستراتيجية وإدارة الأعمال اليومية للشركة إلى الإدارة العليا، والتي يترأسها الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب، وكذلك يشرف مباشرة على وضع السياسات والإجراءات اللازمة لضمان كفاءة وفعالية إدارة الشركة ونظام الرقابة الداخلية ودرء المخاطر بأقصى حد ممكن.

لدى الشركة ثلاث (٣) لجان تعاون في أعماله: (١) اللجنة التنفيذية، (٢) لجنة المراجعة وإدارة المخاطر و(٣) لجنة المكافآت والترشيحات. تقع مسؤولية إدارة العمليات اليومية في الشركة على عاتق الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وغيره من كبار أعضاء الإدارة العليا، الذين خوّلهم مجلس الإدارة صلاحيات تنفيذية محدّدة.

تم تحديد صلاحيات رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر في المادة (٢٣) من النظام الأساسي.

وفيما يلي رسم توضيحي يُبيّن الهيكل التنظيمي للشركة، وقد تم اعتماده بموافقة مجلس الإدارة بتاريخ ١٠/٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٤م):

الشكل رقم (١): الهيكل التنظيمي للشركة



المصدر: الشركة

٣-٤ مجلس إدارة الشركة

بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)، عينت الجمعية التحولية أعضاء أول مجلس إدارة للشركة لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية التحولية بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١م). وقد تشكل المجلس من خمسة (٥) أعضاء جميعهم أعضاء غير مستقلين، يبين الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

الجدول رقم (٢٩): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر*

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية**	الاستقلالية***	تاريخ العضوية	الأسهم المملوكة			
								قبل الطرح		بعد الطرح	
								مباشر	غير مباشر	مباشر	غير مباشر
								النسبة	العدد	النسبة	العدد
١	حسن بن عطا الله العمري	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٦١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٣٧٥,٠٠٠	٠,٢٠٪	٣٧٥,٠٠٠	٠,١٨٪
٢	نادر بن حسن العمري	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٣٩	تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٥٢,٢٩٤,٧٧٥	٢٧,٧٣٪	٩,٠٠٨,٦٠٥	٤,٧٨٪
٣	فيصل بن طلال بوظو	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٢٨	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٦٢٤,٩٩٩	٠,٣٣٪	٦٢٤,٩٩٩	٠,٣٠٪
٤	طارق بن فواز العجلاني	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٦٢٤,٩٩٩	٠,٣٣٪	٦٢٤,٩٩٩	٠,٣٠٪
٥	عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٦	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٢,٣٣١,٦٥٥	١,٢٤٪	٢,٣٣١,٦٥٥	١,١٤٪
أمانة سر مجلس الإدارة											
	أسرار بنت عطيان الجحدلي	أمانة سر مجلس الإدارة	سعودية	٢٩	تنفيذي	غير مستقل	٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢٪	٣٧,٥٠٠	٠,٠٢٪

المصدر: الشركة

* بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)، انعقدت الجمعية التحولية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، ووافقت على تعيين مجلس الإدارة الأول والمؤلف من خمسة (٥) أعضاء لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية التحولية بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م) وتنتهي بتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١م). علماً أنه وبتاريخ ١٨/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٢م)، صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم (١-٢٠٢١)، وتقرر تعيين الأستاذ حسن بن عطا الله العمري رئيساً له والأستاذ نادر بن حسن العمري نائباً للرئيس. وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)، قرر مجلس الإدارة تعيين الأستاذة أسرار بنت عطيان الجحدلي أمانة سر المجلس.

** يكتسب عضو مجلس الإدارة صفة «العضو التنفيذي» عندما يكون عضواً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في أعمال الإدارة اليومية لها أو يتقاضى راتباً منها لقاء ذلك. بالنسبة «للعضو غير التنفيذي» فهو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة أو لا يتقاضى راتباً منها عدا مكافأة العضوية عن المجلس واللجان.

*** بالنسبة للعضو المستقل: فهو عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي والذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها فيما يلي:

- (١) أن يكون مالكاً لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- (٢) أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.

- (٣) أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- (٤) أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- (٥) أن يعمل أو كان يعمل موظفًا خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجع الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- (٦) أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- (٧) أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو ٥٠٪ من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
- (٨) أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتاجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- (٩) أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

**** الملكية غير المباشرة تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء المجلس أو مساهمين بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة. كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، لدى بعض أعضاء مجلس الإدارة ملكية غير مباشرة من خلال الشركات المساهمة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، وفقاً للآتي: (١) نادر بن حسن العمري (يملك (٨٨٢٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٤,٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٤,٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (١٨٨,٦٠٥) سهماً أي ما نسبته ٠,١٠٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٠٩٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية، (٢) فيصل بن طلال بوظو (يملك عدد (٦٢٤,٩٩٩) سهماً أي ما نسبته ٠,٣٢٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتسويق، (٣) يملك عدد (٦٢٤,٩٩٩) سهماً أي ما نسبته ٠,٣٢٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٣٠٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتسويق و(٤) عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد (يملك عدد (٢,٣٣١,٦٥٥) سهماً أي ما نسبته ١,٢٤٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ١,١٤٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة دار الماجد العقارية

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة في نظام الشركات، وبحسب نظام الشركة الأساسي، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها.

أما بالنسبة لصلاحيات الرئيس ونائب الرئيس والعضو المنتدب وأمين السر، فقد فصلتها المادة (٢٣) من النظام الأساسي، بحيث يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس ويجوز له أن يعين عضواً منتدباً، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة. وللإطلاع على تفاصيل صلاحيات مجلس الإدارة، رئيس مجلس الإدارة ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر، بالإضافة لأحكام النظام الأساسي التي ترعى انتهاء عضوية المجلس والمركز الشاغر بمجلس الإدارة واجتماعات مجلس الإدارة ونصاب هذه الاجتماعات ومداولاته، الرجاء الاطلاع على القسم الفرعي ٨-٤- «ملخص النظام الأساسي» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية» من هذه النشرة.

فيما يلي نبذة عن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمانة السر:

الجدول رقم (٣٠): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة حسن بن عطا الله العمري

الاسم	حسن بن عطا الله العمري
العمر	٦٥
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- ماجستير في إدارة الأعمال، كلية الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبد العزيز، ١٩٩١م. - بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك عبد العزيز، ١٩٨٢م.
الخبرات العملية	- مدير الدعاية والإعلان، الخطوط الجوية السعودية، (٢٠١٣م - ٢٠١٨م). - رئيس الخدمات المساندة، الخطوط الجوية السعودية، (٢٠٠٩م - ٢٠١٣م). - مدير الشؤون الإدارية المساندة بإدارة الدعاية والبرامج السياحية، الخطوط الجوية السعودية، (٢٠٠٩م - ٢٠١١م). - مدير إدارة برنامج الفرسان، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٩٩م - ٢٠٠١م). - كبير أخصائي تنمية وتطوير برامج المبيعات، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٩٧ - ١٩٩٩م). - كبير أخصائي المبيعات التجارية، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٩٤م - ١٩٩٧م). - كبير مشرفي خدمات العملاء، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٨٧م - ١٩٩٤م). - كبير ممثلي المبيعات، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٨٣م - ١٩٨٧م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٣١): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة نادر بن حسن العمري

الاسم	نادر بن حسن العمري
العمر	٣٩
الجنسية	سعودي
المنبص	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- ماجستير في الاقتصاد، جامعة واترلو، كندا، ٢٠٠٧م. - بكالوريوس في التجارة مع مرتبة الشرف، تخصص اقتصاد، جامعة سانت ماريز، كندا، ٢٠٠٦م. - برنامج تنفيذي في الإدارة والتمويل العقاري، جامعة هارفرد، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠١٢م. - حاصل على شهادات في الاستثمار والتمويل، جامعة نيويورك، ٢٠١٥م. - مقيم عقاري معتمد، الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، السعودية، ٢٠١٨م.
الخبرات العملية	- عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠١٩م حتى الآن). - مستشار مالي، شركة دار الماجد العقارية، (٢٠١٩م - حتى الآن) - عضو اللجنة العقارية بالغرفة التجارية لمنطقة الرياض، (٢٠٢٠م - حتى الآن). - مستشار معالي رئيس هيئة تقويم التعليم والتدريب لشؤون الاستثمار، (٢٠٢٠م - ٢٠٢٠م). - الرئيس التنفيذي للعمليات والاستثمار العقاري، الهيئة العامة للأوقاف، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م). - الرئيس التنفيذي للعمليات ونائب الرئيس التنفيذي، شركة أنفاس الراحة، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م). - أمين مجلس الإدارة لشركة أنفاس الراحة، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م). - مدير محفظة أول لمجموعة المهيدب، (٢٠١٥م - ٢٠١٦م). - رئيس الممتلكات العقارية لشركة حصانة للاستثمار، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م). - أمين سر مجلس إدارة شركة حصانة للاستثمار، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م). - باحث استثمار للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، (٢٠٠٧م - ٢٠١٤م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	- عضو مجلس إدارة، شركة ذاخر للتطوير العقاري، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، صندوق الشرف للاستثمار، (٢٠٢٠م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، صندوق جادة الدرعية للاستثمار، (٢٠٢٠م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، الشركة الإنتاج الثلاثي للطاقة، (٢٠١٨م - حتى الآن). - عضو مجلس مديرين، شركة درة اشبيلية للاستثمار، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس مديرين، شركة أوقاف للإدارة والخدمات العقارية، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - الشركة السعودية لتمويل المساكن-سهل، (٢٠١٢م - ٢٠١٩م). - عضو مجلس إدارة البنك العربي الوطني، (٢٠١١م - ٢٠١٥م). - عضو مجلس إدارة شركة دار التمليك للتمويل، (٢٠٠٨م - ٢٠١١م).

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٣٢): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة فيصل بن طلال بوظو

الاسم	فيصل بن طلال بوظو
العمر	٤٢
الجنسية	سعودي
المناصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في إدارة الأعمال، الجامعة الأمريكية في بيروت، ٢٠٠٤م. - شهادة حصد ريادة الأعمال للازدهار في عالم سريع التغير، جامعة ماساوشوسيتس للتكنولوجيا، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٢١م. - شهادة أساسيات إدارة العمليات، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م. - شهادة التصور المعماري، جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٢٠م. - شهادة ريادة الأعمال في الاقتصادات الناشئة، جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٢٠م. - شهادة إدارة التغيير، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م. - شهادة إدارة العمليات، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م. - شهادة القانون الدولي، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م. - شهادة القيادة وتطوير الفريق، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م. - شهادة إدارة المخاطر، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.
الخبرات العملية	- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق، (٢٠٠٦م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠١٢م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠٢١م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، أعالي المدينة للتطوير العقاري المحدودة، (٢٠٢١م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة المواد والأثاث المحدودة، (٢٠١٥م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة ميب المتخصصة المحدودة، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - مدير تنفيذي، المستوصف الطبي السعودي للأسنان، (٢٠٠٤م - ٢٠٠٦م). - مؤسس مشارك وتنفيذي، مجلة نو واي، (٢٠٠٥م - ٢٠٠٦م). - مسؤول تكاليف، لا فوال بلو، (٢٠٠٣م - ٢٠٠٤م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٣٣): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة طارق بن فواز العجلاني

الاسم	طارق بن فواز العجلاني
العمر	٤٥
الجنسية	سعودي
المناصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة فيرجينيا التقنية، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٠٥م. - بكالوريوس الهندسة المعمارية، جامعة فيرجينيا التقنية، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٠٣م.
الخبرات العملية	- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق، (٢٠٠٨م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠١٢م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠٢١م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة أعالي المدينة للتطوير العقاري المحدودة، (٢٠٢١م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة المواد والأثاث المحدودة، (٢٠١٥م - حتى الآن). - مؤسس وشريك تنفيذي، شركة ميب المتخصصة المحدودة، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - مهندس معماري، العجلاني للمقاولات، (٢٠٠٥م - ٢٠٠٧م). - معماري متدرب، شركة سكدمور وميريل، الولايات المتحدة الأمريكية، (٢٠٠٤م - ٢٠٠٥م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٣٤): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد

الاسم	عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد
العمر	٣٦
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، السعودية، ٢٠١٠م.
الخبرات العملية	شريك مؤسس والرئيس التنفيذي، شركة دار الماجد العقارية (٢٠١٤م - الآن).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	- نائب رئيس مجلس الإدارة، شركة ذرى للتمويل الجماعي بالدين، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس المديرين، شركة دار الماجد القابضة، (٢٠٢١م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة بلوم المالية - صندوق الشمال، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة بلوم المالية - صندوق البساتين، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة جدوى المالية - صندوق أرض شرق الرياض، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة مشاركة المالية - صندوق الماجدية الخبر، (٢٠٢٢م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة بلوم المالية - صندوق الملحقا ريزدنس، (٢٠٢١م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة جدوى المالية - صندوق الدار، (٢٠٢١م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة جدوى المالية - صندوق الشرفة، (٢٠٢١م - حتى الآن). - عضو مجلس إدارة، شركة مشاركة المالية - صندوق الماجدية، (٢٠٢١م - حتى الآن).

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٣٥): السيرة الذاتية لأمانة سر مجلس الإدارة أسرار بنت عطيان الجحدلي

الاسم	أسرار بنت عطيان الجحدلي
العمر	٢٩
الجنسية	سعودية
المنصب	أمانة السر - مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس العلوم في المالية، جامعة عفت، ٢٠١٧م. - شهادة دورة اعداد وتأهيل المحاسبين لسوق العمل، المركز الإداري والمالي، ٢٠١٩م. - شهادة مبادئ المحاسبة، CFI، ٢٠٢١م. - شهادة قراءة القوائم المالية، CFI، ٢٠٢١م.
الخبرات العملية	- مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال، الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢٣م - حتى الآن). - محلل استثمار، الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢١م - ٢٠٢٣م). - محاسبة، شركة اوفر دوز، (٢٠٢٠م - ٢٠٢١م). - محاسبة، شركة ثبات للإنشاءات، (٢٠١٨م - ٢٠٢٠م). - متدرب محاسبة، شركة شدا هومز، (٢٠١٧م - ٢٠١٧م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.

المصدر: الشركة

٤-٤ كبار التنفيذيين

يوضح الجدول أدناه أعضاء الإدارة التنفيذية كما بتاريخ هذه النشرة:

الجدول رقم (٣٦): كبار التنفيذيين

الاسم	المَنصب	الجنسية	تاريخ الانضمام	العمر	الأسهم المملوكة							
					قبل الطرح				بعد الطرح			
					مباشر	غير مباشر	النسبة	عدد الأسهم	مباشر	غير مباشر	النسبة	عدد الأسهم
عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
نادر حسن عطا الله العمري	الرئيس التنفيذي	سعودي	٢٠١٩/٠١/٠١ م	٣٩	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٪٣٦,٤٩	١٢,٨٩٧,٧١٩	٪٦,٨٤	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٪٣٣,٥٧	١٢,٨٩٧,٧١٩	٪٦,٢٩
لينا عبد الله بن محمد الرزوق	مديرة العمليات والخدمات المساندة	سعودية	٢٠١٨/٠٣/٠١ م	٣٣	---	---	---	---	---	---	---	---
أيمن عبد الرزاق صابر	المدير المالي	مصري	٢٠٢١/١١/١٦ م	٣١	---	---	---	---	---	---	---	---
عطا الله حسن العمري**	مدير إدارة الأصول	سعودي	٢٠٢٠/٠١/٠١ م	٣٢	٦١٧,٩٢٨	٪٠,٣٣	---	---	٦١٧,٩٢٨	٪٠,٣٠	---	---
سليمان خالد سليمان الشماسي	الرئيس التنفيذي للتطوير العقاري والمشاريع	سعودي	٢٠٢٢/٠٨/٠٩ م	٣٩	---	---	---	---	---	---	---	---
أسرار بن عطيان الجعدلي***	مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال	سعودية	٢٠٢١/٠٣/١٧ م	٢٩	٧٥,٠٠٠	٪٠,٠٤	---	---	٧٥,٠٠٠	٪٠,٠٣٧	---	---
منصب شاغر****	مدير المراجعة الداخلية	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

المصدر: الشركة

* كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، يملك الرئيس التنفيذي نادر حسن عطا الله العمري عدد (٦٨,٨٠٨,٩١٥) سهم بطريقة مباشرة و(١٢,٨٨٩,٧١٩) سهم بطريقة غير مباشرة.

** كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، يملك مدير إدارة الأصول عطا الله حسن العمري عدد (٦١٧,٩٢٨) سهم بطريقة مباشرة.

*** كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، تملك مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال أسرار بن عطيان الجعدلي عدد (٧٥,٠٠٠) سهم بطريقة مباشرة.

**** تفيد الشركة أن العمل جاري من أجل التعاقد مع جهة خارجية لإسناد مهام المراجعة الداخلية إليها.

وفيما يلي نبذة عن السير الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي نادر حسن عطا الله العمري، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣١).

الجدول رقم (٣٧): ملخص السيرة الذاتية لمديرة العمليات والخدمات المساندة ليلى بنت عبد الله بن محمد الرزوق

الاسم	ليلى بنت عبد الله الرزوق
العمر	٣٣
الجنسية	سعودية
المنصب	مديرة العمليات والخدمات المساندة
المؤهلات العلمية	- ماجستير إدارة الأعمال، تخصص الموارد البشرية، جامعة الأمير سلطان، السعودية، ٢٠١٧م. - بكالوريوس إدارة الأعمال، تخصص المحاسبة، جامعة الملك سعود، السعودية، ٢٠١٣م. - شهادة إدارة المشاريع (PMP)، المركز السعودي للاعتماد، السعودية، ٢٠١٧م. - شهادة الاستثمار العقاري، معهد ليورون، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠١٧م.
الخبرات العملية	- مديرة العمليات والخدمات المساندة، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢١م - حتى الآن). - مديرة محفظة، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠١٨م - ٢٠٢١م). - أمينة سر لجنة الائتمان، شركة أنفاس للرعاية الطبية، (٢٠١٨م - ٢٠١٨م). - المديرة التنفيذية للعمليات، شركة أنفاس للرعاية الطبية، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م). - مسؤولة تطوير الموارد البشرية، مجموعة أكوا، (٢٠١٥م - ٢٠١٦م). - محللة عمليات، بنك الإمارات الوطني دبي، (٢٠١٣م - ٢٠١٥م). - متدربة، بي دبليو سي، (٢٠١٣م - ٢٠١٣م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.
المصدر: الشركة	

الجدول رقم (٣٨): ملخص السيرة الذاتية للمدير المالي أيمن عبد الرزاق صابر

الاسم	أيمن عبد الرزاق صابر
العمر	٣١
الجنسية	مصري
المنصب	المدير المالي
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في المحاسبة، جامعة الأزهر، ٢٠١٣م. - دورة المعايير المحاسبية الدولية، نير شور، ٢٠٢١م.
الخبرات العملية	- شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، المدير المالي، (٢٠١٩م - حتى الآن). - شركة جزل العربية للاستثمارات (شركة مساهمة مقفلة)، رئيس حسابات، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م). - مكتب اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون، مراجع خارجي، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م). - شركة الملك فيصل، القاهرة، محاسب، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م). - دنتست قايد، القاهرة، محاسب، (٢٠١٥م - ٢٠١٥م). - جنة الرضا للاستصلاح الزراعي، القاهرة، محاسب أول، (٢٠١٥م - ٢٠١٦م). - عضوية الجمعية المصرية للمحاسبين. - عضوية الجمعية السعودية للمحاسبين.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.
المصدر: الشركة	

الجدول رقم (٣٩): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة الأصول عطا الله حسن العمري

الاسم	عطا الله حسن العمري
العمر	٣٢
الجنسية	سعودي
المنبص	مدير إدارة الأصول
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في الهندسة الإدارية، ٢٠١٧م. - شهادة النمذجة المالية العقارية، جامعة نيويورك، ٢٠٢١م. - شهادة التسويق العقاري، SREI، ٢٠٢٠م. - شهادة التحليل المالي العقاري، جامعة نيويورك، ٢٠٢٠م. - شهادة مبادئ القيادة، جامعة هارفرد، ٢٠٢٠م. - شهادة إدارة المشاريع الإنشائية، ٢٠٢٠م. - شهادة أساسيات النمذجة الكمية، جامعة وارتن، ٢٠٢٠م. - شهادة مهارات التخطيط الاستراتيجي ٢٠١٨م. - الحزام الأخضر، ٦ سيجما، ٢٠١٧م.
الخبرات العملية	- مدير إدارة الأصول، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢٣م - حتى الآن). - مدير التسويق والمبيعات، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢١م - ٢٠٢٣م). - مدير تطوير الأعمال، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢٠م - ٢٠٢١م). - مدير مشاريع، مصرف الراجحي، (٢٠١٩م - ٢٠٢٠م). - محلل أعمال أول، مصرف الراجحي، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م). - محلل أعمال، مصرف الراجحي، (٢٠١٧م - ٢٠١٨م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .
المصدر: الشركة	

الجدول رقم (٤٠): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي للتطوير سليمان خالد سليمان الشماسي

الاسم	سليمان خالد سليمان الشماسي
العمر	٣٩
الجنسية	سعودي
المنبص	الرئيس التنفيذي للتطوير
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس العلوم في العمارة، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، ٢٠٠٨م.
الخبرات العملية	- رئيس قسم المشاريع ودراسات التصميم، شركة أوقاف للاستثمار، (٢٠٢١م - ٢٠٢٢م). - معماري أول، نيوم، (٢٠١٩م - ٢٠٢١م). - مهندس مسؤول، إدارة المشاريع، الهيئة العامة للأوقاف، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م). - معماري أول، شركة دار التتميات، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م). - منسق مشاريع معمارية، جامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية، (٢٠١٣م - ٢٠١٦م). - معماري ومنسق مشاريع، شركة الثمرات للتجارة والمقاولات، (٢٠١٢م - ٢٠١٣م). - معماري، Ai+Architecture، (٢٠١٠م - ٢٠١١م). - معماري، شركة زهير فايز، (٢٠٠٨م - ٢٠١٠م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .
المصدر: الشركة	

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لمديرة الاستثمار وتطوير الأعمال أسرار بنت عطيان الجحدلي، الرجاء مراجعة الجدول رقم (٣٥).

٤-٥ لجان مجلس الإدارة

أصدر مجلس الهيئة لائحة حوكمة الشركات الجديدة بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨ هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧ م)، بناءً على نظام الشركات الجديد والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-٤٥-٢٠١٨) وتاريخ ٠٧/٠٨/١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٣/٠٤/٢٠١٨ م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (٣-٥٧-٢٠١٩) وتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٠/٠٥/٢٠١٩ م) والمعدلة بموجب بقرار مجلس الهيئة رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣ م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢ م)، بالإضافة إلى لائحة حوكمة الشركات المساهمة غير المدرجة الصادرة بموجب قرار معالي وزير التجارة بالقرار رقم (٤٤٢٣٩) وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٩ هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠١٨ م).

وفق المادة (٤٩) من لائحة حوكمة الشركات غير المدرجة، يشكل مجلس الإدارة والمادة (٤٧) من لائحة حوكمة الشركات، يشكل مجلس الإدارة لجاناً متخصصة وفقاً لما يلي:

١. حاجة الشركة وظروفها وأوضاعها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية.
٢. يكون تشكيل اللجان وفقاً لإجراءات عامة يضعها المجلس تتضمن تحديد مهمة كل لجنة ومدة عملها والصلاحيات المخولة لها خلال هذه المدة وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ المجلس بما تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية، وعلى المجلس أن يتابع عمل هذه اللجان بانتظام للتحقق من ممارستها الأعمال الموكلة إليها.
٣. تكون كل لجنة مسؤولة عن أعمالها أمام المجلس، ولا يخل ذلك بمسؤولية المجلس عن تلك الأعمال وعن الصلاحيات أو السلطات التي فوضها إليها.
٤. ألا يقل عدد أعضاء اللجان عن (٣) ثلاثة ولا يزيد على (٥) خمسة.
٥. يجب حضور رؤساء اللجان (أو من ينوب عنهم من أعضائها) للجمعيات العامة للإجابة عن أسئلة المساهمين.
٦. على الشركة أن تشعر الهيئة بأسماء أعضاء اللجان وصفات عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ تعيينهم وأي تغييرات تطرأ على ذلك خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.
٧. تلتزم الشركة بكافة متطلبات الحوكمة الإلزامية الواردة في نظام الشركات، وتتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين.

قامت الشركة بتشكيل ثلاث (٣) لجان - وهي: (١) اللجنة التنفيذية، (٢) لجنة المراجعة وإدارة المخاطر و(٣) لجنة المكافآت والترشيدات - نظراً لحاجة الشركة وظروفها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية، بالإضافة إلى الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة.

فيما يلي وصف لهذه اللجنة ومسؤولياتها والأعضاء الحاليين.

٤-٥-١ اللجنة التنفيذية

قامت الشركة بتشكيل اللجنة التنفيذية وفقاً لمتطلبات لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١ م). وبتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢١ م)، تم اعتماد لائحة عمل اللجنة التنفيذية الخاصة بالشركة بموجب قرار مجلس الإدارة بالتمرير رقم (٩/٣/٢٠٢١) وقد تم اعتماد النسخة المعدلة منها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣ م).

٤-٥-١-١ اللجنة التنفيذية

تنص الفقرة الأولى (١) من المادة الثالثة (٣) من لائحة العمل الخاصة باللجنة التنفيذية، أن يتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل مجلس الإدارة وتتألف هذه اللجنة من ثلاثة (٣) أعضاء على الأقل من أعضاء مجلس الإدارة.

وتكون مدة عمل اللجنة مساوية لمدة عمل مجلس الإدارة حيث يتم تعيين أعضاء اللجنة لمدة ثلاث (٣) سنوات. باستثناء الدورة الأولى والتي تستمر فيها عضوية أعضاء اللجنة لمدة أربع (٤) سنوات. وعلى نحو مماثل، من الممكن إعادة تعيين أعضاء اللجنة عند انتهاء مدة عملهم.

علماً أنه بتاريخ ١١/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٢/٢٠٢١م)، قرر مجلس الإدارة المجتمع تشكيل اللجنة التنفيذية وفقاً للآتي:

الجدول رقم (٤١): تشكيل اللجنة التنفيذية

اللجنة التنفيذية		
الاسم	المنصب	من داخل أو خارج المجلس
نادر بن حسن العمري	رئيس اللجنة التنفيذية	من داخل المجلس (غير مستقل)
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو اللجنة التنفيذية	من داخل المجلس (غير مستقل)
فيصل بن طلال بوظو	عضو اللجنة التنفيذية	من داخل المجلس (غير مستقل)

المصدر: الشركة

٤-٥-٢ مهام ومسؤوليات اللجنة التنفيذية

تنص الفقرة الثانية (٢) من المادة الرابعة (٤) من لائحة العمل الخاصة باللجنة التنفيذية على أنها تملك صلاحية رفع التوصيات إلى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بخصوص مقترح الأهداف الاستراتيجية والخطط الرئيسية للشركة والتأكد من تطبيقها بالجودة اللازمة والتكلفة المقبولة. كما تملك صلاحية متابعة خطط الشركة الاستراتيجية الطويلة والمتوسطة والقصيرة الأجل ومراجعتها من حين لآخر. كما تملك اللجنة صلاحية مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية والتوصية بخصوصها للمجلس. وللجنة متابعة تنفيذ الموازنات التقديرية للشركة وتحليل أسباب الانحرافات إن وجدت وتقديم التوصيات بشأنها للمجلس. كما أن للجنة صلاحية الإشراف العام وتقييم أداء الأنشطة الاستثمارية العقارية التي تقوم بها الشركة داخلياً وخارجياً والتأكد من عدم خروجها عن خطة واستراتيجية وسياسة الاستثمار المصادق عليها بحسب ما هو منصوص عليه في لائحة الصلاحيات. كما قد تطلب اللجنة من أي مسؤول أو موظف آخر في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري أو مستشارين خارجيين أو أي شخص آخر الاجتماع مع أي عضو أو مستشار في اللجنة التنفيذية أو تقديم مساعدة أخرى للجنة لدى أدائها لمهامها.

أما الفقرة الثالثة (٣) من المادة الرابعة (٤) من هذه اللائحة اعتبرت أنه من مسؤوليات اللجنة التنفيذية ممارسة اختصاصاتها المنصوص عليها في هذه اللائحة وصلاحيات وسلطات مجلس إدارة الشركة في إدارة نشاط الشركة وشؤونها وذلك في حدود السلطات والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس إدارة الشركة، وضمن حدود لائحة مجلس الإدارة وجدول الصلاحيات المعتمد.

أما المسؤوليات الأخرى للجنة التنفيذية، بحسب لائحة العمل الخاصة بها، هي:

- مراجعة محاضر الاجتماعات السابقة للجنة، ومتابعة القرارات المتخذة والموثقة في استمارة الإجراءات الخاصة واجتماعات سابقة من أجل ضمان معالجة وحل المسائل التي تم بحثها.
- الالتزام بلائحة عمل اللجنة التنفيذية والإشراف عليها من قبل رئيس اللجنة وضمان مرونة اللائحة لكي يتوافق بشكل أفضل مع الظروف والمتطلبات التنظيمية المتغيرة.
- مراجعة وإعادة تقييم كفاية هذه اللائحة سنوياً ورفع التوصيات بأية تغييرات مقترحة إلى المجلس لاعتمادها.
- لا يجوز أن تفوض اللجنة التنفيذية أيًا من مهامها إلى لجنة فرعية منبثقة عنها.
- القيام بأية أنشطة أخرى بناء على طلب المجلس، وبما يتوافق مع لائحة اللجنة ونظام الشركة الأساسي والقوانين المتبعة.
- ينبغي أن ترفع اللجنة تقريراً حول كافة القرارات والتوصيات التي اتخذتها اللجنة إلى المجلس خلال فترة لا تتعدى اجتماع المجلس الدوري التالي.
- لدى اضطلاع أعضاء اللجنة بمسؤولياتهم، يتعين عليهم الالتزام بالسرية في تنفيذ الأنشطة وفقاً لسياسة السرية المحددة في لائحة عمل مجلس الإدارة وممارسة التقدير والحكم المهني لكي يتصرفوا بطريقة تحقق المصلحة الأفضل للشركة.
- ضمان الالتزام بإرشادات وقوانين وقواعد وأنظمة الحوكمة الصادرة عن مختلف الهيئات التشريعية والجهات التنظيمية.

٤-٥-٣ اجتماعات اللجنة التنفيذية

تجتمع اللجنة التنفيذية بحسب الفقرة الأولى (١) من المادة الخامسة (٥) مرة واحدة على الأقل في السنة. كما بتاريخ هذه النشرة، اجتمعت اللجنة التنفيذية مرة واحدة خلال العام ٢٠٢٣م.

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء اللجنة التنفيذية:

- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لرئيس اللجنة التنفيذية نادر بن حسن العمري، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣١).
- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو اللجنة التنفيذية فيصل بن طلال بوظو، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٢).

- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو اللجنة التنفيذية عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٤).

٤-٥-٢ لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

قامت الشركة بتشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر وفقاً لما نصت عليه لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة بالإضافة إلى لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الخاصة بها، والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).

يُمكن غرض تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر في تمثيل مجلس إدارة شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري ومساعدته في أداء مسؤولياته الإشرافية تجاه المساهمين وغيرهم. كما تقوم لجنة المراجعة وإدارة المخاطر بالإشراف على عمل مراجعي الحسابات الخارجيين وتقييم أدائهم، بما في ذلك مراجعة وتقييم مؤهلات واستقلالية المراجعين العاملين لديهم. وفي إطار ذلك، يقع على عاتق لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الحفاظ على التواصل المفتوح دون قيود بين أعضاء اللجنة ومراجع الحسابات الخارجيين، المراجعين الداخليين، وإدارة الشركة. كذلك يقع على عاتق اللجنة مسؤولية رفع التقارير مباشرة إلى مجلس إدارة الشركة.

٤-٥-٣ تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة (٣) من لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الخاصة بالشركة، على أن يقوم مجلس إدارة الشركة بتعيين أعضاء لجنة المراجعة وإدارة المخاطر التي تتألف من ثلاثة (٣) أعضاء، بحيث يكون عضو واحد من خارج المجلس من ذوي الاختصاص وألاً يكون رئيس اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة. ولا يجوز أن يكون رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو تنفيذي بالمجلس من أعضاء اللجنة.

تكون مدة عمل اللجنة مساوية لمدة عمل مجلس الإدارة. وعلى نحو مماثل، من الممكن إعادة تعيين أعضاء اللجنة عند انتهاء مدة عملهم، شريطة ألا يتجاوز حد إعادة التعيين ثلاث (٣) فترات متتالية.

بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م)، أصدر مجلس الإدارة قرار رقم (١/٣/٢٠٢١) الذي قضى بتعديل التوصية السابقة للأسماء المرشحة لعضوية لجنة المراجعة وإدارة المخاطر. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م)، على تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر للدورة الجديدة، ابتداءً من تاريخ انعقاد هذه الجمعية وحتى انتهاء الدورة في ١٤٤٧/٠٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠١ م)، وقد تشكلت وفقاً للآتي:

الجدول رقم (٤٢): تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

لجنة المراجعة وإدارة المخاطر		
الاسم	المنصب	من داخل أو خارج المجلس
د. وليد بن عمر باحمدان	رئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	من خارج المجلس
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	من داخل المجلس (غير مستقل)
فيصل بن طلال بوظو	عضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	من داخل المجلس (غير مستقل)

المصدر: الشركة

٤-٥-٣ مهام ومسؤوليات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

حددت المادة الرابعة (٤) من لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الخاصة بالشركة نطاق صلاحية اللجنة، بحيث تملك لجنة المراجعة وإدارة المخاطر صلاحية إجراء أو تصريح التحقيقات في أية مسألة تقع ضمن نطاق مسؤوليتها، حيث إنها مخولة للقيام بالأمور التالية:

- تعيين وتحديد تعويضات مراجعي الحسابات من الشركات المسجلة التي تستعين بها الشركة، والإشراف على عملها.
- التدخل في حالات عدم التوافق التي قد تنشأ بين الإدارة ومراجع الحسابات فيما يتعلق بالتقارير المالية.
- إبداء الموافقة المسبقة على كافة مهمات مراجعة الحسابات والخطط المرتبطة بها، إضافة إلى الخدمات غير ذات الصلة بالمراجعة مثل القضايا المتعلقة بالاستشارات.
- اعتماد مستشارين مستقلين أو محاسبين أو غيرهم من أجل تقديم المشورة للجنة المراجعة وإدارة المخاطر أو مساعدتها في إجراء تحقيق معين.
- الحصول على أية معلومات تطلبها من الموظفين - حيث إنه من مسؤولية كافة الموظفين التعاون مع طلبات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر - أو الأطراف الخارجية.

- إدارة شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري

١٤. مراجعة كافة عمليات الأطراف ذات العلاقة المطلوب الإفصاح عنها. ويجوز إجراء هذه المناقشات بصفة عامة (أي مناقشة أنواع المعلومات التي سيتم الإفصاح عنها على سبيل المثال).

ب. الإشراف على أنظمة الرقابة على العمليات:

١. ضمان وجود نظام فعال وكفء للرقابة الداخلية على العمليات المختلفة التي تقوم بها الشركة.
٢. مراقبة تطبيق السياسات والإجراءات الموثقة والمعتمدة. ويتضمن ذلك مراقبة الالتزام بلوائح السياسات والإجراءات وتحديثها بشكل مستمر.
٣. وضع ومراجعة لائحة السلوك المهني والأخلاقي وتحديثها على أساس دوري، وتحديد ما إذا قامت الإدارة بإعداد نظام لتفعيل هذه اللائحة، وتحديد ما إذا كانت اللائحة مُعدة وفقاً لكافة القواعد والأنظمة المعمول بها.
٤. وضع إجراءات لاستلام ومعالجة الشكاوى المتعلقة بالعمليات، والمسائل المحاسبية، وأنظمة الرقابة التشغيلية والمحاسبية، ومسائل المراجعة والتدقيق. ويتضمن ذلك وضع إجراءات لضمان سرية المعلومات التي يقدمها الموظفون بخصوص مساءلة ممارسات الإدارة.
٥. إجراء التحقيقات الخاصة والإشراف عليها حسب الحاجة، مثل قضايا الاحتيال.

• مجلس الإدارة

تمثل النقاط التالية مهام ومسؤوليات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر بخصوص مجلس إدارة الجادة الأولى للتطوير العقاري:

١. رفع تقارير دورية إلى مجلس إدارة الشركة حول أنشطة وقضايا اللجنة والتوصيات ذات العلاقة.
٢. توفير قناة اتصال مفتوحة بين المراجعة الداخلية ومراجعي الحسابات ومجلس إدارة الجادة الأولى للتطوير العقاري.
٣. رفع تقارير سنوية إلى مجلس إدارة الشركة عن طريق تقرير مجلس الإدارة السنوي حول الأمور التالية:
 - تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر والمسؤوليات المسندة إليها وكيفية الاضطلاع بها؛
 - كفاية نظام الرقابة الداخلية؛
 - مدى ملاءمة السياسات والأحكام والتقييمات المحاسبية؛
 - الالتزام بمعايير المحاسبة المعمول بها؛
 - الالتزام بلائحة السلوك المهني والأخلاقي المطبقة في الشركة؛
 - الرأي حول استمرارية الشركة؛
 - أية معلومات أخرى مطلوبة، بما في ذلك الموافقة على الخدمات غير المرتبطة بالمراجعة التي يقدمها مراجعو الحسابات.

• مراجعو الحسابات

١. وضع سياسات واضحة بما يتفق مع القوانين والأنظمة المعمول بها فيما يخص توظيف الموظفين الحاليين أو السابقين العاملين لدى مراجعي حسابات شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.
٢. تعيين وتحديد تعويضات مراجعي الحسابات، والإشراف على العمل المنفذ من قبلهم لغرض إعداد أو إصدار تقارير المراجعة أو الخدمات ذات العلاقة.
٣. مراجعة نطاق وأسلوب عمل مراجعي الحسابات المقترحين، بما في ذلك تنسيق عملية مراجعة الحسابات مع المراجعة الداخلية.
٤. المساهمة في إعداد سياسة الشركة التي تحدد أحكام الحصول على خدمات غير مرتبطة بمراجعة الحسابات مقدمة من قبل مراجعي حسابات الشركة.
٥. مراجعة واعتماد كل من الخدمات المرتبطة وغير المرتبطة بمراجعة الحسابات التي يقدمها مراجعو الحسابات المستقلون. ويتم الإفصاح عن الموافقة على هذه الخدمات في التقارير الدورية.
٦. مراجعة أداء مراجعي الحسابات المستقلين وعزلهم في حال اقتضت الظروف ذلك. وسيقوم مراجعو الحسابات المستقلون برفع تقارير إلى لجنة المراجعة مباشرة التي تقوم بدورها بالإشراف على حل المسائل الناشئة بين الإدارة ومراجعي الحسابات المستقلين في حال حدوثها، والنظر فيما إذا كان أداء مراجعي الحسابات في تقديم الخدمات المسموح بها غير المرتبطة بمراجعة الحسابات متوافقاً مع استقلالية مراجعي الحسابات أم لا.
٧. مراجعة أية مشكلات أو صعوبات مع مراجعي الحسابات المستقلين ورد الإدارة على ذلك، ومراجعة تأكيدات وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة من قبل الإدارة من وقت تحضير هذه التقارير، وإجراء مناقشات دورية مع مراجعي الحسابات المستقلين حول الأمور التالية:
 - كافة السياسات والممارسات المحاسبية الهامة؛

- كافة المعالجات البديلة للمعلومات المالية التي تمت مناقشتها مع الإدارة، والتأثيرات المترتبة على استخدام مثل هذه المعالجات، إضافة إلى رأي وتوصيات مراجعي الحسابات المستقلين المرتبطة بذلك؛
- المراسلات الخطية الهامة الأخرى بين مراجعي الحسابات المستقلين والإدارة، بما في ذلك دون الحصر التقرير الموجه إلى الإدارة وملخص الفروقات غير المعدلة الناتجة عن مراجعة الحسابات.
- ٨. الحصول على تقرير سنوي على الأقل من مراجعي الحسابات المستقلين ومراجعته حيث يوضح الأمور التالية:
 - الإجراءات الداخلية للرقابة على الجودة؛
 - كافة العلاقات القائمة بين مراجعي الحسابات المستقلين وشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.
- ٩. تقييم مؤهلات وأداء واستقلالية مراجعي الحسابات المستقلين. ويتضمن ذلك مراجعة خبرة ومؤهلات الشريك المسؤول عن مهمة المراجعة والأعضاء الرئيسيين الآخرين في فريق المراجعة المستقل، وذلك على أساس سنوي والحصول على تأكيد سنوي منهم بما يختص بذلك.
- ١٠. المشاركة بفعالية في حوار مع مراجعي الحسابات المستقلين حول أية علاقات أو خدمات غير مفسح عنها قد تؤثر على استقلالية وموضوعية مراجعي الحسابات، واتخاذ مجلس الإدارة للإجراءات اللازمة من أجل الإشراف على استقلالية مراجعي الحسابات أو التوصية بها.
- ١١. تطبيق التعليمات والتوجيهات الصادرة عن وزارة التجارة والتحديثات الصادرة من وقت لآخر فيما يتعلق بتعيين مراجعي الحسابات المستقلين.

• المراجعة الداخلية

- ١. مراجعة لائحة عمل وخطط وأنشطة وظيفية المراجعة الداخلية وعملية تعيين الموظفين فيها والهيكل التنظيمي لها.
- ٢. ضمان وجود وتطبيق السياسات ذات العلاقة بتقييم وإدارة المخاطر، بما في ذلك وجود إرشادات وسياسات ملائمة تحكم عملية إدارة المخاطر، إلى جانب المخاطر المالية الرئيسية التي تتعرض لها الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة للسيطرة عليها.
- ٣. مراجعة عملية اختيار وعزل المراجعين الداخليين المستعان بهم من مصادر خارجية وتقديم المشورة في هذا الصدد.
- ٤. مراجعة الأنشطة ومؤهلات المراجعين الداخليين.
- ٥. مراجعة واعتماد أتعاب المراجعين الداخليين المستعان بهم من مصادر خارجية.
- ٦. ضمان عدم وجود قيود غير مبررة في عمل المراجعين الداخليين، ومراجعة تعيين أو استبدال أو عزل شركة المراجعة الداخلية المستعان بها (في حال وجود ذلك).
- ٧. مراجعة فعالية وظيفية المراجعة الداخلية، بما في ذلك الالتزام بالمعايير الدولية لممارسة مهنة المراجعة الداخلية الصادرة عن جمعية المراجعين الداخليين.
- ٨. إجراء مراجعة دورية بالتعاون مع المراجعين الداخليين لأية صعوبات أو خلافات مع الإدارة أو القيود المفروضة على نطاق العمل التي قد تنشأ أثناء تنفيذ مهمات المراجعة الداخلية.
- ٩. ضمان شمول خطط وأنشطة المراجعة الداخلية لعمليات الشركة والمخاطر ذات العلاقة. ويتضمن ذلك مراجعة واعتماد خطة مراجعة داخلية قائمة على تحديد المخاطر والتحقق من أخذ المراجعة الداخلية بعين الاعتبار إجراء عمليات مراجعة داخلية على عمليات الشركة والمهام التشغيلية المختلفة.
- ١٠. مراجعة التقارير الداخلية الدورية (أو ملخصاتها) المُعدة من قِبل المراجعين الداخليين وردود الإدارة وتقديم توصيات خطية في هذا الشأن. وعلاوة على ذلك، ينبغي متابعة تطبيق توصيات لجنة المراجعة وخطوات العمل المتفق عليها.

• الالتزام

١. مراجعة فعالية النظام لمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة المعمول بها ونتائج تحقيق الإدارة ومتابعة أية حالات تتطوي على عدم الالتزام (بما في ذلك اتخاذ الإجراء التأديبي اللازم).
٢. مراجعة نتائج أية مهمات تدقيق تجريها الهيئات الرقابية وأي ملاحظات للمراجعة في هذا السياق.
٣. مراجعة عملية تعميم لائحة السلوك المهني الأخلاقي على موظفي الجادة الأولى للتطوير العقاري ومراقبة الالتزام بها.
٤. الحصول على تحديثات دورية من الشركة والمستشار القانوني فيها بخصوص مسائل الالتزام.
٥. ضمان إعداد تقارير الالتزام السنوية لغرض تقديم الإفصاحات المطلوبة من قبل الهيئات الرقابية المختلفة المرتبطة بعمليات الشركة.

• المسؤوليات الأخرى

تمثل النقاط التالية المهام والمسؤوليات الأخرى المسندة إلى لجنة المراجعة وإدارة المخاطر في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري:

١. مراجعة لائحة عملها دورياً، على أساس سنوي على الأقل، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة حول أية تعديلات ضرورية.
٢. إعداد خطة سنوية وجدول لأنشطة اللجنة التي سيتم تنفيذها في السنة المقبلة قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية السنة. ويتضمن ذلك اجتماعات اللجنة الدورية والاجتماعات مع الإدارة ومراجعي الحسابات والمراجعين الداخليين والأنشطة الأخرى في ضوء الأدوار والمسؤوليات المسندة إلى اللجنة والمحددة في لائحة العمل.
٣. إجراء تقييم ذاتي سنوي مرتبط بغرض ومهام ومسؤوليات اللجنة وأعضائها الموضحة في هذا اللائحة، حيث الغرض من ذلك هو تقييم تنفيذ كافة المسؤوليات الموضحة في لائحة العمل.
٤. مراجعة محاضر الاجتماعات السابقة للجنة، ومتابعة القرارات المتخذة والموثقة في استمارة الإجراءات الخاصة باجتماعات سابقة من أجل ضمان معالجة وحل المسائل التي تم بحثها.
٥. طلب الاستعانة باستشاريين مستقلين مثل المستشارين القانونيين وأولئك المتخصصين في مجال المحاسبة والمستشارين المهنيين الآخرين وضمان توفر الأموال لتمكين اللجنة من أداء هذه المهام.
٦. تنفيذ أية أنشطة أخرى متوافقة مع هذه اللائحة وعقد تأسيس الشركة والقوانين الحاكمة والتي يعتبرها مجلس الإدارة ضرورية أو ملائمة.

٤-٥-٣ اجتماعات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

فصلت المادة السادسة (٦) من لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر اجتماعات اللجنة. واعتبرت أنه يجب أن تجتمع اللجنة حين تقتضي الضرورة أو عندما يكون ذلك ملائماً حسب تقديرها، على أن تجتمع مرتين (٢) على الأقل في السنة في الأماكن التي تحددها. وعلاوة على ذلك، يجب أن تجتمع اللجنة بناء على طلب رئيس اللجنة أو طلب خطي مرسل إلى رئيس اللجنة من قبل عضوين (٢) من أعضاء اللجنة أو مراجعي الحسابات أو المراجعين الداخليين.

منذ تشكيل هذه اللجنة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)، اجتمعت اللجنة مرتين (٢) لعام ٢٠٢٢م وثلاث مرات لعام ٢٠٢٣م وحتى تاريخ هذه النشرة.

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة وإدارة المخاطر:

الجدول رقم (٤٣): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر د. وليد بن عمر باحمدان

الاسم	وليد بن عمر باحمدان
العمر	٤٦
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر
المؤهلات العلمية	- دكتوراة الفلسفة في إدارة الأعمال، العلوم الإدارية، جامعة واترلو، كندا، ٢٠١٢م. - ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، ٢٠٠٥م. - بكالوريوس العلوم في نظم المعلومات الإدارية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، ٢٠٠١م
الخبرات العملية	- الرئيس التنفيذي للعمليات، مجموعة سارا القابضة، (٢٠١٥م - الآن). - رئيس قسم المحاسبة ونظم المعلومات الإدارية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م). - أستاذ نظم المعلومات الإدارية المساعد، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، (٢٠١٢م - ٢٠١٥م). - محاضر، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، (٢٠٠٥م - ٢٠١٢م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	- عضو مجلس الإدارة، شركة العربية لصناعة الورق (ورق)، (٢٠١٩م - الآن). - عضو مجلس الإدارة، الشركة العربية اليمنية للأسمنت المحدودة، (٢٠١٨م - الآن). - عضو مجلس الإدارة، تدريس القابضة، (٢٠١٦م - الآن). - عضو مجلس الإدارة، شركة الرواد القابضة المحدودة، دبي، مركز دبي العالمي (٢٠٢١م - الآن).

المصدر: الشركة

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٤).

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر فيصل بن طلال بوظو، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٢).

٤-٥-٣ لجنة المكافآت والترشيحات

قامت الشركة بتشكيل لجنة المكافآت والترشيحات وفقاً لما نصت عليه لائحة لجنة المكافآت والترشيحات الخاصة بالشركة، والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م). وقد عرفت الفقرة الأولى من المادة الثانية (٢) من لائحة لجنة المكافآت والترشيحات الخاصة بالشركة، هذه اللجنة على أنها لجنة منبثقة عن مجلس الإدارة معنية باختيار أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين المؤهلين لتحقيق رؤية الشركة وبما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة. كما تقوم اللجنة بمراجعة سياسات التعويضات والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة وفقاً لمعايير الأداء، وتقديم أي توصيات لمجلس الإدارة بخصوص الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، بما يحقق أغراض الشركة ويحتمي مصالح المساهمين وأصحاب المصالح بكفاءة عالية وتكلفة معقولة.

٤-٥-٣-١ تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة (٣) من اللائحة الخاصة بلجنة المكافآت والترشيحات، على أن يتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل مجلس الإدارة. وتتألف هذه اللجنة من ثلاثة (٣) أعضاء على الأقل من أعضاء مجلس الإدارة، شريطة ألا يشغل أعضاء مجلس الإدارة المعينين في اللجنة مناصب تنفيذية في الشركة. إن مدة عمل اللجنة مساوية لمدة عمل مجلس الإدارة حيث يتم تعيين أعضاء اللجنة لمدة (٣) سنوات. وعلى نحو مماثل، من الممكن إعادة تعيين أعضاء اللجنة عند انتهاء مدة عملهم. كما يختار أعضاء اللجنة من بينهم رئيساً لها، على ألا يكون رئيس المجلس رئيساً للجنة، وفي حال كان عضواً فيجب أن يكون مستقلاً.

بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م)، أصدر مجلس الإدارة قرار رقم (١/٣/٢٠٢١) الذي قضى بتعديل التوصية السابقة بتشكيل لجنة المكافآت والترشيحات وفقاً للآتي:

الجدول رقم (٤٤): تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

لجنة المكافآت والترشيحات		
الاسم	المنصب	من داخل أو خارج المجلس
طارق بن فواز العجلاني	رئيس لجنة المكافآت والترشيحات	من داخل المجلس (غير مستقل)
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو لجنة المكافآت والترشيحات	من داخل المجلس (غير مستقل)
حسن بن عطا الله العمري	عضو لجنة المكافآت والترشيحات	من داخل المجلس (غير مستقل)

المصدر: الشركة

٤-٣-٢ اختصاصات وصلاحيات لجنة المكافآت والترشيحات

حددت الفقرة الثانية (٢) من المادة الرابعة (٤) من لائحة لجنة المكافآت والترشيحات صلاحيات هذه اللجنة، فاعتبرت أنها تملك صلاحية رفع التوصيات إلى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة حول التعويضات أو المكافآت للمرشحين لعضوية مجلس الإدارة والمسؤولين الإداريين التنفيذيين. كما تملك اللجنة صلاحية ومسؤولية إشراك أو إنهاء خدمات أي مستشار خارجي ضمن نطاق عملها، واعتماد شروط التعاقد المرتبطة بذلك، إضافة إلى الأتعاب المهنية، لأي مستشار يقدم خدمات الاستشارة والدعم للجنة.

كما قد تطلب اللجنة من أي مسؤول أو موظف آخر في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري أو مستشارين خارجيين أو أي شخص آخر الاجتماع مع أي عضو أو مستشار في لجنة الترشيحات والمكافآت أو تقديم مساعدة أخرى للجنة لدى أدائها لمهامها.

في حين أن الفقرة الثالثة (٣) المادة الرابعة (٤) من هذه اللائحة فصلت مسؤوليات اللجنة، ونصت على أن تتولى لجنة المكافآت والترشيحات المهام والمسؤوليات المتعلقة بجانبين هما: المكافآت والترشيحات، وتشمل مهام ومسؤوليات اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

• الترشيحات

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في المجلس والإدارة.
- التوصية للمجلس بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس وشغل وظائف الإدارة.
- تقديم المشورة للمجلس عند اختيار المسؤولين التنفيذيين الرئيسيين الذين يتمتعون بالصفات والمؤهلات المناسبة لأعمال الشركة.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال المجلس.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية المجلس ووظائف الإدارة.
- مراجعة هيكل المجلس والإدارة وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية المجلس شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء المجلس أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- لدى رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة، تأخذ اللجنة بعين الاعتبار كافة العوامل التي تراها ضرورية، بما في ذلك القوانين والأنظمة المعمول بها. وقد يتضمن ذلك مراجعة البيانات والمعلومات التي يوفرها الأطراف الخارجيون والمعلومات المقارنة الداخلية والخارجية.
- تقديم المشورة حول إعادة تعيين أي عضو (أعضاء) في مجلس الإدارة لدى انتهاء مدة عمله (عملهم)، مع الأخذ بعين الاعتبار الأداء والقدرة على المساهمة في خدمة المجلس في ضوء المعرفة والمهارة والخبرة المطلوبين.

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة، ورفعها إلى المجلس للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
- التوصية للمجلس بمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة.
- ينبغي أن تمارس اللجنة حكماً مستقلاً لدى تحديد مستويات وأنواع مكافآت ورواتب وبدلات الأعضاء التنفيذيين، دون أن تخضع خضوعاً تلقائياً لإحصائيات متوسط المكافآت في سوق/قطاع الأعمال نفسه، أو مستويات المكافآت السابقة التي كانت متبعة في الشركة. كما يجب أن تكون اللجنة متيقظة للفروقات في مستويات التعويض في الشركة ككل لدى وضع برامج مكافآت الموظفين التنفيذيين الرئيسيين.
- النظر في وضع سياسة وإرشادات للمكافآت المرتبطة على الأداء والمترتبة بأهداف محددة، وذلك بهدف المضي قدماً في تحقيق مصالح وأهداف الشركة بشكل عملي. وينبغي التشجيع على استخدام أساليب المكافآت القائمة على تقييم الأداء بطريقة متوازنة وفعالة.
- تقديم المشورة إلى مجلس الإدارة حول سياسة ونطاق تعويضات نهاية الخدمة وترتيبات التقاعد الخاصة بكافة موظفي الشركة.

- مراجعة محاضر الاجتماعات السابقة للجنة، ومتابعة القرارات المتخذة والموثقة في استمارة الإجراءات الخاصة باجتماعات سابقة من أجل ضمان معالجة وحل المسائل التي تم بحثها.
- الالتزام بلائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت والإشراف عليه من قبل رئيس اللجنة وضمان مرونة اللائحة لكي يتوافق بشكل أفضل مع الظروف والمتطلبات التنظيمية المتغيرة.
- مراجعة وإعادة تقييم كفاية هذه اللائحة سنوياً ورفع التوصيات بأية تغييرات مقترحة إلى المجلس لاعتمادها.
- لا يجوز أن تفوض لجنة الترشيحات والمكافآت أيّاً من مهامها إلى لجنة فرعية منبثقة عنها.
- القيام بأية أنشطة أخرى بناء على طلب المجلس، وبما يتوافق مع لائحة اللجنة وعقد تأسيس الشركة والقوانين المتبعة.
- ينبغي أن ترفع اللجنة تقريراً حول كافة القرارات والتوصيات التي اتخذتها اللجنة إلى المجلس خلال فترة لا تتعدى اجتماع المجلس الدوري التالي.
- لدى اضطلاع أعضاء اللجنة بمسؤولياتهم، يتعين عليهم الالتزام بالسرية في تنفيذ الأنشطة وفقاً لسياسة السرية المحددة في لائحة عمل مجلس الإدارة وممارسة التقدير والحكم المهني لكي يتصرفوا بطريقة تحقق المصلحة الأفضل للشركة.
- ضمان الالتزام بإرشادات وقوانين وقواعد وأنظمة الحوكمة الصادرة عن مختلف الهيئات التشريعية والجهات التنظيمية.

بحسب المادة الخامسة (٥) من لائحة لجنة المكافآت والترشيحات، وفي سبيل أن تضطلع اللجنة بمسؤولياتها، يتعين عليها وضع جدول للاجتماعات في كل سنة، على أن تجتمع مرة واحدة (١) على الأقل في السنة. ويجوز تحديد مواعيد لعقد اجتماعات إضافية يرى أعضاء أو رئيس اللجنة بأنها ضرورية.

كما يجوز بناء على تقدير اللجنة دعوة أعضاء آخرين في مجلس الإدارة أو موظفين في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري لحضور اجتماعات اللجنة والمشاركة فيها .

منذ تشكيل هذه اللجنة بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م) وحتى تاريخ نشرة الإصدار هذه، اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات مرة واحدة لعام ٢٠٢١م ومرة واحدة لعام ٢٠٢٢م.

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة وإدارة المخاطر:

- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المكافآت والترشيحات طارق بن فواز العجلاني، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٣).
- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المكافآت والترشيحات عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٤).
- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المكافآت والترشيحات حسن بن عطا الله العمري، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٥).

٦-٤ حوكمة الشركة

تهدف حوكمة الشركات إلى إيجاد نظام يُتاح بموجبه قيادة الشركة وتوجيهها، ويتضمن هذا النظام إجراءات تنظيم العلاقات المختلفة داخل الشركة بين المساهمين (من خلال اجتماعات المساهمين السنوية أو الاجتماعات الاستثنائية) ومجلس الإدارة وبين مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين من جهة أخرى، بالإضافة إلى تنظيم علاقة الشركة مع أصحاب المصالح، وذلك بوضع القواعد والإجراءات الخاصة لتسهيل عملية اتخاذ القرار في شؤون الشركة، وإضفاء طابع الشفافية والمصادقية على هذه القرارات؛ حماية لحقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتحقيقاً للعدالة والتنافسية والشفافية في السوق. في حين لا تقدم الحوكمة آليات تفصيلية لاتخاذ القرارات اليومية، فلكل شركة طابعها المميز وأهدافها الخاصة بها؛ مما يتوجب معه تطوير هذه الشركات للوائح الخاصة بالحوكمة، وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الهيئة وعلى وجه الخصوص لائحة حوكمة الشركات. وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات التي تُدرج أسهمها في السوق الموازية، وضعت الشركة مجموعة من السياسات واللوائح الداخلية والإجراءات التنظيمية المكتوبة لتنظيم عملها وأنشطتها.

وعلى الرغم من أن لائحة الحوكمة هي استرشادية بالنسبة للشركات المدرجة في السوق الموازية، إلا أنه وفقاً للفقرة (ج) من المادة (٢) تم تحديد بعض الفقرات أو المواد الإلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية وهي كالتالي:

الفقرة (ج) من المادة (١٣): تتعدّد الجمعيات العامة والخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في نظام الشركات ولوائح التنفيذية ونظام الشركة الأساس. وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين تمثل ملكيتهم ما نسبته (١٠٪) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يدعها مجلس الإدارة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

الفقرة (ب) من المادة (٥٠): يشترط لصحة اجتماعات اللجان حضور أغلبية أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.

الفقرة (أ) من المادة (٥١): تشكّل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة مراجعة من المساهمين أو من غيرهم على أن لا تضم أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء لجنة المراجعة عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة، وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية.

المادة الثانية والخمسون والتي حددت اختصاصات لجنة المراجعة وصلاحياتها ومسؤولياتها.

المادة السادسة والخمسون والتي حددت صلاحيات لجنة المراجعة.

المادة الثامنة والثمانون: تقرير لجنة المراجعة:

- أ. يجب أن يشتمل تقرير لجنة المراجعة على تفاصيل أدائها لاختصاصاتها ومهامها المنصوص عليها في هذه اللائحة، على أن يتضمن توصياتها ورأيها في مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- ب. يجب أن يودع مجلس الإدارة نسخاً كافية من تقرير لجنة المراجعة في مركز الشركة الرئيس وأن يُنشر في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة؛ لتمكيني من يرغب من المساهمين في الحصول على نسخة منه. ويتلى ملخص التقرير أثناء انعقاد الجمعية العامة.

وتجدر الإشارة بأنه تم رفع التوصية باعتماد لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة بموجب قرار مجلس الإدارة رقم (١/٣/٢٠٢١) وتاريخ ١٢/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م)، إلى الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م) والتي وافقت على اعتمادها. علماً أنه تم الاسترشاد بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن وزير التجارة ولائحة الحوكمة الصادرة عن الهيئة.

فيما يلي جدول يُبين اللوائح الداخلية والسياسات والإجراءات التنظيمية التي اعتمدتها الشركة:

الجدول رقم (٤٥): قائمة اللوائح الداخلية والسياسات والإجراءات التنظيمية التي اعتمدتها الشركة

المستند	الجهة الإدارية التي اعتمدت اللائحة وتاريخ الاعتماد
لائحة الحوكمة	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
لائحة عمل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
لائحة عمل اللجنة التنفيذية	تم اعتمادها بموجب قرار مجلس الإدارة بالتمديد رقم (٩/٣/٢٠٢١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٤ م) والموافقة على الإصدار المعدل الثاني بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م).
لائحة مصفوفة الصلاحيات	تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م).
سياسة الإفصاح والشفافية	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
سياسة مكافآت مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
سياسة وإجراءات العضوية في مجلس الإدارة	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
سياسة تعارض المصالح	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).

المصدر: الشركة

توزيع الأرباح

٥.

تخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً للمواد (٤٣) و(٢٠) من النظام الأساسي للشركة. هذا ونصت المادة (٤٣) على جواز توزيع أرباح مرحلية، وفقاً للتعليمات الواردة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.

أما المادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة والمخصصة لمكافأة أعضاء المجلس، نصت على أن تتكون مكافأة مجلس الإدارة من نسبة من صافي الأرباح أو ما تحدده الجمعية العادية. ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

وعلى الرغم من رغبة الشركة في توزيع أرباح الأسهم لمساهميها وذلك بهدف تعزيز قيمة استثماراتهم، إلا أنها لا تقدم أي ضمانات بتوزيع الأرباح، وكذلك لا تقدم أي ضمان بقيمة هذه الأرباح التي يمكن توزيعها خلال أي سنة بعينها، وإنما يعتمد ذلك على دخل الشركة ووضعها المالي وحالة السوق والمناخ الاقتصادي العام وغيرها من العوامل، بما في ذلك تحليل الفرص الاستثمارية المتاحة للشركة وحاجتها لإعادة الاستثمار والاحتياجات النقدية والمتطلبات الرأسمالية والتوقعات المستقبلية، وكذلك اعتبارات قانونية ونظامية أخرى.

هذا ولم تقم الشركة بتوزيع أي أرباح عن السنوات السابقة ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و٢٠٢٠م. إلا أن الشركة قد قامت بتوزيع أرباح عن النصف الأول من العام ٢٠٢١م، وذلك بواقع (١٢) ريال سعودي لكل سهم، ما يمثل نسبة (١٢٠٪) من رأس مال الشركة وبإجمالي قدره أربعة وخمسون مليون (٥٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من رصيد الأرباح المبقاة، على أن تكون الأرباح الحقيقية للمساهمين المقيدون في سجل المساهمين بنهاية يوم ١٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة رقم (٢٠٢١/٣/٥) بتاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٦م).

وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)، صوتت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية خلال العام ٢٠٢٣م. وبتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥م)، وافق مجلس إدارة الشركة على قرار توزيع أرباح مرحلية عن النصف الأول من العام المالي ٢٠٢٣م من رصيد الأرباح المبقاة بقيمة (١٠,١٧٥,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بنسبة (٦٪) من القيمة الاسمية للسهم أي ما يعادل (٦) هللات لكل سهم ليصبح إجمالي التوزيعات التي قامت بها الشركة (٥٠٪) أسهم عن طريق إصدار سهم منحة لكل ساهمين مملوكين بما يعادل (٥٦,٨١٣,٥٤٠) ريال و(١٠,١٧٥,٠٠٠) ريال نقداً تم توزيعها خلال العام ٢٠٢٣م.

يبين الجدول أدناه توزيع الأرباح للأعوام ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (٤٦): توزيع الأرباح

البيان	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
صافي الأرباح بدون الدخل الشامل الآخر	٥٠,٦١٢,٧٥٢	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٢٥,٤٥٧,٠٤٣
توزيعات الأرباح المعلن عنها	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	لا يوجد	(١٠,١٧٥,٠٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	٠	(١٠,١٧٥,٠٠٠)
نسبة التوزيعات إلى صافي الدخل + الأرباح المبقاة	٪٨١	٠	٪١٤,٢

المصدر: الشركة

مع العلم أن أنه وفقاً لشروط اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) بتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٩م)، يتوجب على الشركة الحصول على موافقته الخطية المسبقة عند توزيع أرباح. كما تجدر الإشارة إلى أن الأسهم محل الطرح تستحق حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها.



٦. استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

٦-١ متحصلات الطرح

يبلغ إجمالي متحصلات الطرح بحوالي (٩٨,٥٤٣,٧١٨) مائة وتسعون مليوناً وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وسبعمائة وثمانية عشر ريال سعودي، سيخصص منها (٤,٨٣٢,٧٩٢) أربعة ملايين وثمانمائة واثنان وثلاثون ألفاً وسبعمائة واثنان وتسعون ريال سعودي لتسديد جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. وستحمل الشركة كافة التكاليف والأتعاب والمصاريف المتعلقة بالطرح.

٦-٢ صافي متحصلات الطرح

تبلغ صافي متحصلات الطرح مبلغ وقدره (٩٣,٧١٠,٩٢٦) ريال سعودي، لن يحصل المساهمين على أي جزء من متحصلات الطرح.

٦-٣ استخدام صافي متحصلات الطرح

تتوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خططها التوسعية واحتياجاتها الرأسمالية. حيث ستستخدم ما نسبته (١٠٠٪) من صافي متحصلات الطرح لتمويل خططها التوسعية المستقبلية، ولن تقوم الشركة باستخدام المتحصلات في سداد الديون.

مع الإشارة إلى أنه في حال بلغت قيمة صافي متحصلات الطرح أقل من تكلفة خطة التوسعة الموضحة في هذه النشرة أو أي تكاليف إضافية أو بنود لم يتم تضمينها ضمن خطة التوسعة، فإن الشركة ستعتمد على السيولة المتوفرة لديها بعد التأكد من قدرة الشركة على إدارة رأس المال العامل بكفاءة، بحيث سيتم تمويل المشروعات من موارد الشركة الذاتية الناتجة عن بيع المشاريع العقارية ومن خلال التمويل المتاح لها من خلال البنوك. وفي حال كانت متحصلات الاكتتاب أعلى من الخطة التوسعية المقترحة، سيتم استخدام المبالغ الإضافية لتمويل رأس المال العامل للمشاريع.

يوضح الجدول التالي ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسعة:

الجدول رقم (٤٧): ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسعة

تفاصيل المشروع	نسبة الاستخدام من إجمالي تكاليف الخطة التوسعية (نسبة مئوية)	التكلفة التقديرية (ريال سعودي)	ملخص الجدول الزمني لاستخدام صافي المتحصلات		
			٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م
تمويل مشروع جادة الدرعية	٤٠,٠٠٪	١٩,٥٠٢,٧٠١	٧,٨٠١,٠٨٠	١١,٧٠١,٦٢١	٠
تمويل مشروع جادة المحمدية	٦٠,٠٠٪	٢٩,٢٥٤,٠٥١	٥,٨٥٠,٨١٠	٢٠,٤٧٧,٨٣٦	٢,٩٢٥,٤٠٥
الإجمالي	١٠٠٪	٤٨,٧٥٦,٧٥٢	١٣,٦٥١,٨٩١	٣٢,١٧٩,٤٥٧	٢,٩٢٥,٤٠٥

المصدر: الشركة

الجدول الزمني والمراحل الرئيسية لتنفيذ المشاريع المستقبلية

يوضح الجدول التالي الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ خطة التوسعة.

الجدول رقم (٤٨): الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ المشاريع المستقبلية

القيمة بالريال السعودي *	٢٠٢٤م			٢٠٢٥م			٢٠٢٦م	الإجمالي
	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	
مشروع جادة الدرعية	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠			١٩,٥٠٢,٧٠١
مشروع جادة المحمدية	٢,٩٢٥,٤٠٥	٢,٩٢٥,٤٠٥	٢,٩٢٥,٤٠٥	٤,٣٨٨,١٠٨	٤,٣٨٨,١٠٨	٥,٨٥٠,٨١٠	٢,٩٢٥,٤٠٥	٢٩,٢٥٤,٠٥١
إجمالي التكلفة التقديرية	٦,٨٢٥,٩٤٥	٦,٨٢٥,٩٤٥	٦,٨٢٥,٩٤٥	٨,٢٨٨,٦٤٨	٨,٢٨٨,٦٤٨	٩,٧٥١,٣٥٠	٥,٨٥٠,٨١٠	٤٨,٧٥٦,٧٥٢
النسبة من إجمالي متحصلات الاكتتاب المستخدمة	%١٤,٠	%١٤,٠	%١٤,٠	%١٧,٠	%١٧,٠	%٢٠,٠	%١٢,٠	%٦,٠

المصدر: الشركة

* سيتم تنفيذ بعض مراحل خطة التنفيذ بالتوازي وفي نفس الوقت. كما أن المشاريع المذكورة أعلاه سيتم تمويلها حصرياً من متحصلات الطرح بالإضافة إلى السيولة المتوفرة بالشركة بعد التأكد من قدرة الشركة على إدارة رأس المال العامل بكفاءة.

الجدول الزمني والمراحل الرئيسية لتنفيذ خطة التوسعة وفق لمراحل التنفيذ

يوضح الجدول التالي ملخص التكاليف التقديرية لخطة التوسعة.

الجدول رقم (٤٩): ملخص التكاليف التقديرية وفق المراحل

المشروع	المراحل الرئيسية	التاريخ المتوقع للبداية	التاريخ المتوقع للانتهاء	المبلغ المخصص من متحصلات الاكتتاب لتمويل المشروع	التكاليف التقديرية للمشروع
مشروع جادة الدرعية	التأسيس والإنشاءات	الربع الثالث ٢٠٢٤م	الربع الثالث ٢٠٢٤م	٣,٩٠٠,٥٤٠	٤١,٥٤٧,٥٢٨
	التشطيب	الربع الرابع ٢٠٢٤م	الربع الثالث ٢٠٢٥م	١٥,٦٠٢,١٦١	٦٢,٢٢١,٢٩٢
مشروع جادة المحمدية	التأسيس والإنشاءات	الربع الثالث ٢٠٢٤م	الربع الأول ٢٠٢٥م	١٠,٢٣٨,٩١٨	١٤,٣٥٢,٦٦٤
	التشطيب	الربع الثاني ٢٠٢٥م	الربع الأول ٢٠٢٦م	١٩,٠١٥,١٣٣	٢١,٥٢٨,٩٩٥
الإجمالي				٤٨,٧٥٦,٧٥٢	١٣٩,٧٥٠,٤٧٩

المصدر: الشركة

إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

إضافة الإقرارات الأخرى المشار إليها في هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهراً الأخيرة.
- أ. لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهراً الأخيرة.
- ب. لم تُمنح أيّ عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل وطرح الأسهم فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أسهم.
- ج. لم يكن هناك أيّ تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.
- د. بخلاف ما ورد في القسم الفرعي رقم ٤-٣- «مجلس إدارة الشركة» من القسم رقم ٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة»، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقرائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة.
- هـ. إن الشركة ليست خاضعة لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- و. بخلاف ما ورد في الفقرة رقم ٨-٥-١- «تعاملات مع أطراف ذات علاقة» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية» من هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة، وأن الشركة حصلت على موافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة على جميع التعاملات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة، وأنه سيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العامة لمساهمي الشركة.

كما يقر مجلس الإدارة حتى تاريخ نشر هذه النشرة:

- أ. عدم دخول أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة وذلك تطبيقاً للمادة (٢٧) من نظام الشركات؛
- ب. عدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذو علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها مباشرة أو غير مباشرة؛
- ج. لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة؛
- د. أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة؛
- هـ. أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات ولم يسبق لها مخالفتها أحكام نظام الشركات كما بتاريخ هذه النشرة؛
- و. أن الشركة حصلت على عدم ممانعة الجهات الممولة على تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية؛
- ز. أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها؛
- ح. أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لطرح وإدراج أسهمها في السوق الموازية؛
- ط. أن الشركة سوف تتعاقد مع جهة خارجية لإسناد مهام المراجعة الداخلية إليها خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤م.
- ي. بخلاف ما ورد في القسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهريّة أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الشركة؛
- ك. لا يوجد أية قيود أو رهونات على أسهم المساهمين المؤسسين الواردة أسماؤهم في نشرة الإصدار هذه؛
- ل. لم يسبق أن أُشهر إفلاس أي من المساهمين المؤسسين في أي وقت تحت أي ولاية قضائية ولم يكن أحد منهم طرفاً في ترتيب صلحٍ وافي من الإفلاس في أي وقت ولم يخضعوا لإجراءات إفلاس؛
- م. إن المساهمين المؤسسين هم الملاك القانونيون للأسهم ولا يوجد ملاك نفعيون؛
- ن. لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر؛
- س. لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.
- ع. لا يوجد أي حق خيار على أسهم الشركة؛
- ف. لا يحكم علاقتهم إلا النظام الأساسي وعقد التأسيس.



المعلومات القانونية

٨.

٨-١ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١. أن طرح الأسهم في السوق الموازية - نمو، لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
٢. أن طرح الأسهم لا يخلّ بأيّ من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
٣. أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.
٤. الشركة ليست خاضعة لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجمّلها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
٥. أن أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجمّلها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.

٨-٢ الشركة

- تأسست شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، بموجب عقد تأسيس المدقق لدى وزارة التجارة والمثبت لدى كاتب العدل برقم (٢٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م) وبموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م).
- تحولت الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (٥٣٣٢/ق) تاريخ ٢٠١٢/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢م) بالموافقة على الترخيص بتحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، والقرار الوزاري رقم (٥٣٣٣/ق) تاريخ ٢٠١٦/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣١م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة.
- تم تحديد الأنشطة في السجل التجاري بما يلي: الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

ويتمثل النشاط الرئيسي بموجب المادة الرابعة (٤) من النظام الأساسي بما يلي:

- التشييد (تشيد المباني)
- التشييد (الهدم)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

- تقع شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين، مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣، الرياض، الرمز البريدي: ١٣٥١٢-٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية.
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مبلغاً وقدره مائة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً مقسم إلى مائة وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً متساوي القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١) ريال سعودية وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية موزعة على عدد (٧٧) مساهماً.

٨-٣ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية

يتعين على الشركة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية اللازمة والمحافظة عليها فيما يتعلق بنشاطها. وقد حصلت الشركة من خلال فرعها الرئيسي، على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة.

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة:

الجدول رقم (٥٠): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة

نوع الترخيص	الغرض من الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري	قيد فرع الشركة في سجل الشركات التجارية بمدينة الرياض	١٠١٠٨٩٤١٥٣	١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م)	١٤٤٧/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية بالرياض (الدرجة الثانية)	التزاماً بأحكام نظام السجل التجاري	٤٢٠٨٠٩	١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م)	١٤٤٧/٠٨/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢١ م)	غرفة الرياض
شهادة الزكاة	لإفادة بأن الشركة قد قدمت إقراراتها عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ م	١٠٢٢٣٥٧٤٣	١٤٤٥/١٠/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١ م)	١٤٤٦/١١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	لإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي: ٣١٠٩٤٩٠٧٠٠٠٣	١٤٤٠/٠٥/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٢٢ م)	--	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة اشتراك في التأمينات الاجتماعية	التزاماً بنظام التأمينات الاجتماعية	٦٤٩٨٠١١٨	١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م)	١٤٤٥/١١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣١ م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
شهادة التزام بنظام حماية الأجور	لإفادة بأن الشركة ملتزمة بإيداع أجور العاملين لديها عن طريق البنوك المحلية والرفع المنتظم لملف الأجور	٢٠٣١٥٨-١٢٧٧٧٤٥٩	١٤٤٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢ م)	١٤٤٥/١١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٢ م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة تقييم كيان الشركة - (نطاقات)	تقييم كيان الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات حيث تشير إلى أن الشركة في النطاق (البلاتيني)	١-١٦٩٩٢٥٦	سبتمبر ٢٠٢٣ م	بدون	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل - الخدمات الإلكترونية)
شهادة التوظيف	لإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	١٠٦٤٦٥٧٣-٢١١٧٤٨	١٤٤٥/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٣ م)	١٤٤٥/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة تأهيل مطور عقاري	لإفادة بأن الشركة اجتازت معايير التأهيل المعتمدة وتمنح الشهادة للتسجيل والتأهيل لإعفاء التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم ٨٤/أ	٢١١٨٧٨٠٤١٧	١٤٤٢/٠٩/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠٥ م)	--	وزارة الإسكان - إتمام - مركز خدمات المطورين
شهادة تأهيل مطور عقاري - وافي	لإفادة بأن الشركة قد اجتازت معايير التأهيل المعتمدة	قرار اللجنة رقم (٤٠٣)	١٤٤٢/٠٤/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٩ م)	١٤٤٤/٠٤/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٨ م)	وافي - البيع أو التاجر على الخارطة
شهادة تأهيل مطور عقاري	لإفادة بأن الشركة قد اجتازت معايير التأهيل المعتمدة	شهادة رقم ١٣٠١	١٤٤٤/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤ م)	١٤٤٧/١٢/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٢٤ م)	الأمانة العامة للجنة البيع أو التاجر على الخارطة - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

نوع الترخيص	الغرض من الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة تسجيل نطاق الشركة	لإثبات تسجيل نطاق الشركة لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة (SaudiNIC)	-	١٤٤٣/٠٢/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٤ م)	١٤٤٧/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٠٤ م)	شركة حوسبة التقنية للمعلومات (حوسبة)
رخصة البلدية	للترخيص بمزاولة نشاط تجاري (أنشطة المكاتب الرئيسية: الإشراف على الوحدات الأخرى في الشركة أو المؤسسة وإدارتها)	٤١٠١٢٥٤٩١٥٣	-	١٤٤٧/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/١٢ م)	أمانة منطقة الرياض - بلدية شمال الرياض
شهادة سلامة (تصريح الدفاع المدني)	التزاماً بشروط السلامة الخاصة بالدفاع المدني	-	-	-	المديرية العامة للدفاع المدني

المصدر: الشركة

تم إصدار شهادة السلامة للمبنى الذي يقع فيه مركز الشركة ولم تصدر شهادة خاصة به.

هذا وتُلزم الجهات الرقابية أدناه الشركة بصفتها صاحب الترخيص بالالتزام ببعض المتطلبات الجوهرية على النحو التالي:

٨-٣-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري لناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث المقر الرئيسي بموجب شهادة رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠ م).
- كما أن الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري لناحية استخراج شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية (الدرجة الثانية) بموجب الشهادة رقم (٤٢٠٨٠٩) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠٢/٠٨/١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢١ م).
- لدى الشركة شعار تستخدمه في تعاملاتها التجارية وتم تسجيله كعلامة تجارية بموجب شهادة نهائية صادرة عن الهيئة السعودية للملكية الفكرية، تحمل الرقم (١٤٤٢٠١٢٢٩٣) تحت الفئة (٣٧). تمتد حماية هذه العلامة التجارية من تاريخ ١٨/٠١/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣ م) وحتى تاريخ ١٧/٠٤/١٤٥٢ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/١٧ م).

٨-٣-٢ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

- الشركة كغيرها من المنشآت والشركات المسجلة والتي تعمل في المملكة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية خلال (١٢٠) يوماً من انتهاء السنة المالية وذلك لغرض تجديد الشهادة التي تصدر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تم تسجيل الشركة بصفتها مكلف بموجب الرقم الضريبي المميز (٣١٠١٩٤٤٩٠٧) وقد قدمت الشركة إقرارها الزكوي عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وحصلت على شهادة زكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالرقم (١٠٢٢٣٥٧٤٣) وتاريخ ١٠/٢٢/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١ م) وهي صالحة حتى تاريخ ١١/٠٢/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ م). تجدر الإشارة إلى أنّ قيمة الزكاة المدفوعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م قد بلغت أربعمئة وخمسين ألف وسبعمئة وسبعين (٤٥٠,٧٧٠) ريالاً سعودياً أما الزكاة المدفوعة عن العام ٢٠٢٢ م فقد بلغت (١,٧٦٠,٧٠٤) ريال سعودي، في حين أن الزكاة المدفوعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م قد بلغت (٢,٧٠١,٣١٤) ريال سعودي.
- بتاريخ ٢٨/٠٧/٢٠٢١ م، ورد إلى الشركة خطاب عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يفيد بتعديل الإقرار المقدم من الشركة عن الفترة الممتدة من ٠١/٠١/٢٠١٩ م إلى ٢١/١٢/٢٠١٩ م واستحقاق فروقات قدرها عشرون ألفاً وأربعمئة وخمسة ريالات وستة وخمسون هللة (٢٠,٤٠٥,٥٦) ريال سعودي وقامت الشركة بسداد هذه الفروقات. وباستثناء هذا الربط، لم تحصل الشركة على ربوطات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية الصادرة لعام ٢٠٢٢ م.
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣١٠١٩٤٤٩٠٧٠٠٠٣) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٠١٩/٢١/٢٢ م).

٨-٣-٣ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

- تم فتح ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم الموحد (١٦٩٩٢٥٦-١) وفقاً لشهادة التوظيف. وكما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، تستفيد الشركة من خدمات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وتم استخراج شهادة التوظيف ذات الرقم (٢١١٧٤٨-١٠٦٤٦٥٧٣) وتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٣ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٥/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م)، للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات والبالغة (٦١٪) وتقع في النطاق (البلاطيني) وهي مصنفة على أنها منشأة صغيرة (فئة ب) كما في مارس ٢٠٢٤ م.
- لدى الشركة لائحة تنظيم عمل داخلية معتمدة من قبل وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم (٦٣٢٩٥٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٥ هـ (٢٠٢٠/١١/١٣ م).
- الشركة ملتزمة بنظام حماية الأجور والرفع المنتظم لأجور العاملين لديها وذلك بموجب شهادة التزام رقم (١٢٧٧٧٤٥٩-٢٠٢١٥٨) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢ م) وهي صالحة حتى ١٤٤٥/١١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٢ م).
- إن الشركة ملتزمة بنظام حماية الأجور وقد بلغت نسبة الالتزام (١٠٠٪) وفقاً لتقرير صادر عن منصة (مدد) في شهر مايو ٢٠٢٤ م. كما أن الشركة ملتزمة بتوثيق عقود العاملين لديها بحيث بلغت نسبة توثيق عقود العمل (١٠٠٪) وفقاً لتقرير صادر عن منصة (مدد) في شهر مايو ٢٠٢٤ م.

٨-٣-٤ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

- تم فتح ملف للشركة لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموجب رقم الاشتراك (٥٢٩١٦٩٤٨٥)، وقد بلغ عدد المشتركين على رأس العمل (١٣) مشتركاً من بينهم (٨) مشتركين سعوديين و(٥) مشتركين غير سعوديين، وفقاً لشهادة الاشتراك لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية رقم (٦٤٩٨٠١١٨) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م) وهي صالحة لغاية ١٤٤٥/١١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣١ م). وقد بلغت قيمة الاشتراكات المسددة عن العام ٢٠٢١ م مبلغاً وقدره (٢٣٨,٠٥٧) ريالاً سعودياً ومبلغ (٣٠٢,٦٩٦) ريالاً سعودياً عن العام ٢٠٢٢ م و(٣٠١,٢٠٤) ريالاً سعودياً عن العام ٢٠٢٣ م.

٨-٣-٥ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

- ينبغي استخراج رخصة بلدية للمكاتب الإدارية والمنشآت حتى تتمكن الشركة من تشغيلها مع الأخذ بالاعتبار أن البلدية أو الأمانة تتطلب الوثائق التالية: صورة السجل التجاري وصورة عقد التأسيس (النظام الأساسي) وصورة عن عقد الإيجار أو صك الملكية وصورة عن فسخ البناء للمبنى أو المنشأة أو المحل التجاري أو المستودع أو المخزن وصورة عن ترخيص المكتب العقاري وتصوير المبنى من بعد ويشمل اللوحة (مع نسخة عن فاتورة اللوحة وتسجيل ملكية العلامة التجارية للشركة ليتم استخدامها على الواجهة).
- قامت الشركة باستئجار مكتب بصفتها مستأجرة، وقد استحصلت على ترخيص البلدية لمزاولة نشاط تجاري الصادر عن أمانة منطقة الرياض - بلدية شمال الرياض بالرقم (٤١٠١٢٥٤٩١٥٣) وهو ساري حتى تاريخ ١٤٤٧/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/١٢ م).
- تجدر الإشارة إلى أنه وفي حال انتهت هذه الرخص ولم يتم تجديدها أو في حال تم فتح أي من فرع دون استخراج هذه التراخيص، يشكل ذلك عدم التزام الشركة بأنظمة البلدية مما سيعرضها إلى العقوبات المنصوص عليها بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٢ م)، وقد تصل إلى حد إغلاق الموقع (الفرع).
- كذلك استحصلت الشركة على شهادة تركيب أدوات الوقاية والحماية من الحريق (فاتورة سلامة) لنشاط فوري فقط تحمل الرقم (١٠٠١٠٤٢٨٣) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٩ م).
- قامت الشركة بالاستحصال على شهادة تأهيل مطور عقاري (وافي) وذلك التزاماً بالأمر الملكي رقم (٨٤/أ) الصادر عن الجهات الحكومية المعنية. تحمل هذه الشهادة الرقم (١٣٠١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤ م)، وتنتهي صلاحية هذه الشهادة بتاريخ ١٤٤٧/١٢/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٢٤ م). وتكون الشركة بالتالي خاضعة لأنظمة ولوائح وقواعد منظمة لنشاط البيع والتأجير على الخارطة، أبرزها قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين بحيث حددت المادة الثالثة (٣) من هذه القواعد التزامات المطور وهي:

١. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المحدد.
٢. استخدام الأموال المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
٣. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول من الباطن للأعمال التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.

٤. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لتصاميم المشروع، ولكل وحدة من وحداته.
٥. تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة.
٦. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المستفيد كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في العقد مع المستفيد.
٧. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة العقارية وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، كما يلتزم بتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها.
٨. تسليم المستفيد نسخة من نظام جمعية الملاك، لكل مستفيد عند توقيع العقد.
٩. إفراغ صك الوحدة باسم المستفيد، أو تسجيل عقد الإيجار بما لا يزيد على ٣٠ يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء.
١٠. إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللجنة، وفي حال تأخر المطور عن تنفيذ المشروع لظروف خارجية فيجب الإفصاح عنها فوراً للجنة والمستفيدين.
١١. يتحمل المطور جميع مصروفات الوحدة العقارية إلى تاريخ تسليمها للمستفيد أو تاريخ إفراغها أو تسجيل عقد إيجارها أيها أقرب.

٨-٣-٦ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات لائحة الحوكمة الصادرة عن هيئة السوق المالية

- أصدر مجلس هيئة السوق المالية القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٢١ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١/١٨ م) هذا وتعتبر لائحة الحوكمة استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذا التقرير، باستثناء ما نصت عليه الفقرة (ج) من المادة (٢) من لائحة الحوكمة والتي تعتبر مواد إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية.
- يبين الجدول التالي مدى التزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بمتطلبات لائحة الحوكمة:

الجدول رقم (٥١): التزام الشركة بمتطلبات لائحة الحوكمة

المادة	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
١/٨	توفير نسخة من المعلومات عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة في المركز الرئيس والموقع الإلكتروني للشركة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٩/ب	يجب على مجلس الإدارة وضع سياسة واضحة بشأن توزيع أرباح الأسهم بما يحقق مصالح المساهمين والشركة وفقاً لنظام الشركة الأساس.	مجلس الإدارة	لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى النظام الأساسي ولائحة الحوكمة الخاصة بالشركة
٥/١٢	الاطلاع على القوائم المالية لعام ٢٠٢٢ م ومناقشتها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم الاطلاع على القوائم المالية من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧ م)
٦/١٢	الاطلاع على التقرير السنوي لمجلس الإدارة لعام ٢٠٢٢ م ومناقشته.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧ م)
٧٨ و ٨/١٢	تعيين مراجع حسابات الشركة أو أكثر، وتحديد أتعابهم، وإعادة تعيينهم، وعزلهم ومناقشة تقاريرهم واتخاذ قرار بشأنهم.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم تعيين مراجع الحسابات شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية أعضاء RSM بموجب محضر الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧ م) وتحديد أتعابه
١٣/د	نشر الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية العامة ومكان وجدول أعمالها قبل الموعد بواحد وعشرين يوماً على الأقل في الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة.	مجلس الإدارة	ملتزمة
١٤/ج	الإلتاحة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة - عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة - الحصول على المعلومات المتعلقة بنود جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً

المادة	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٢/٢١	وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها ومن ذلك: وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات «تعارض المصالح» الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة. والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية. والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وإنشاء بيئة ملمة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة. ومراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - سياسة تعارض المصالح - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م)
٣/٢١	إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٤/٢١	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح وفق أحكام لائحة الحوكمة، ويجب أن تغطي خاص- الآتي: - آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود. - وآليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح. - وآليات مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم.	مجلس الإدارة	لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة
٥/٢١	وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقييد الإدارة التنفيذية بها.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م)
١٣/٢١ و ٤٧/٥٧ و ١/٦١	تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحددها فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد لجنة المراجعة وإدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية
١/٢٢	اعتماد السياسات الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، بما في ذلك تحديد المهام والاختصاصات والمسؤوليات الموكلة إلى المستويات التنظيمية المختلفة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة
٢/٢٢	اعتماد سياسة مكتوبة وتفصيلية بتحديد الصلاحيات المفوضة إلى الإدارة التنفيذية وجدول يوضح تلك الصلاحيات، وطريقة التنفيذ ومدة التفويض، ولمجلس الإدارة أن يطلب من الإدارة التنفيذية رفع تقارير دورية بشأن ممارستها للصلاحيات المفوضة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد مصفوفة الصلاحيات تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)
٣/٢٤	تعيين الرئيس التنفيذي والإشراف على أعماله.	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم التعيين من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٣م)
٥/٢٥	اقترح الهياكل التنظيمية والوظيفية للشركة ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر في اعتمادها.	الإدارة التنفيذية	ملتزمة - يوجد هيكل تنظيمي - تم اعتماده من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٤م).
١٠/٢٥	اقترح سياسة وأنواع المكافآت التي تُمنح للعاملين، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم.	مجلس الإدارة	لا يوجد
٤١	وضع سياسة مكتوبة وواضحة للتعامل مع حالات تعارض المصالح الواقعة أو المحتمل وقوعها التي يمكن أن تؤثر في أداء أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء لجانها أو الإدارة التنفيذية أو غيرهم من العاملين في الشركة عند تعاملهم مع الشركة أو مع أصحاب المصالح الآخرين.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٥٤ و ٥١	تكوين لجنة المراجعة	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم تعيين أعضاء اللجنة من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)

المادة	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٥١/هـ	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المراجعة على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، وكيفية ترشيحهم، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم، وآلية تعيين أعضائها بشكل مؤقت في حال شعور أحد مقاعد اللجنة.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - يوجد لائحة مستقلة تم اعتمادها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٥٢/ب/٤ و٧١	التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.	مجلس الإدارة	غير ملتزمة - وفقاً لإفادة الشركة، سيتم التعاقد مع جهة خارجية
٥٧/ب و٦١/ب	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المكافآت على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - يوجد لائحة مستقلة - تم اعتماد لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل الجمعية العامة للمساهمين غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
١/٥٨	إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، عل أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.	لجنة المكافآت	ملتزمة - تم اعتمادها من قبل الجمعية العامة (الغير عادية) بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٣/٦٢	إعداد وصف للقدرة والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.	لجنة المكافآت والترشيحات	ملتزمة - يوجد سياسة ومعايير وإجراءات العضوية في مجلس الإدارة تم اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٦٥	نشر إعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق وفي أي وسيلة أخرى تحددها الهيئة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٨١	سياسات أو إجراءات يتبعها أصحاب المصالح في تقديم شكواهم أو الإبلاغ عن الممارسات المخالفة	مجلس الإدارة	لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى لائحة الحوكمة
٨٢	سياسة للسلوك المهني والقيم الأخلاقية	مجلس الإدارة	لا يوجد
٨٦	سياسات مكتوبة للإفصاح وإجراءاته وأنظمتها الإشرافية بما يتفق مع متطلبات الإفصاح الواردة في نظام الشركات ونظام السوق المالية - بحسب الأحوال- ولوائحهما التنفيذية.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م)
٨٨/ب	إيداع نسخا كافية من تقرير لجنة المراجعة في مركز الشركة الرئيس ونشره في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٩١	قواعد حوكمة خاصة بالشركة لا تتعارض مع الأحكام الإلزامية لقواعد الحوكمة الصادرة عن لائحة الحوكمة	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم الاعتماد من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)

المصدر: الشركة

٨- ملخص النظام الأساسي

الباب الأول: تأسيس الشركة

المادة الأولى: التأسيس

تؤسس طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي (م/١٣٢) وتاريخ ١٢/١/١٤٤٣هـ ولوائحه التنفيذية . وهذا النظام شركة مساهمة سعودية وفقاً لما يلي:

المادة الخامسة: مدة الشركة

مدة الشركة غير محددة.

المادة السادسة: المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها . كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها . ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن . كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها . كما يجوز للشركة تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة، وبيعها، وشراؤها، وتأجيرها .

المادة السابعة: الصكوك وأدوات الدين

يجوز للشركة أن تصدر أي نوع من أدوات الدين القابلة للتداول وغير القابلة للتجزئة سواء بالعملة السعودية أو غيرها، داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، كالصكوك الإسلامية، وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات ونظام السوق المالية، ولمجلس الإدارة بعد موافقة الجمعية غير العادية صلاحية إصدار الصكوك الإسلامية بكافة أنواعها وطرحها طرحاً خاصة أو عاماً أو سواء في جزء أو عدة أجزاء أو من خلال سلسلة من الإصدارات بموجب برنامج أكثر ينشئه مجلس الإدارة من وقت إلى آخر، وتعيين عدد هذه الصكوك ومقارها ومواعيد استحقاقها وشروطها وكافة ما يتعلق بها واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإصدارها .

الباب الثاني: رأس المال والأسهم

المادة الثامنة: رأس المال

حدد رأسمال الشركة المصدر بمئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين ريالاً سعودياً (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) مقسم إلى (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً اسماً متساوية القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية، وقيمة المدفوع منه نقداً مبلغ مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعين ريالاً سعودياً (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧)، وقد تم إيداع المبالغ النقدية المدفوعة من رأس المال المصدر لدى أحد البنوك المرخص لها باسم الشركة تحت التأسيس.

المادة التاسعة: الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريال مدفوعة بالكامل .

المادة العاشرة: الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة، طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة، أن تصدر أسهماً ممتازة أو أن تقرر شراءها مع مراعاة الأنظمة المعمول بها، ولا تعطى الأسهم الممتازة الحق في التصويت في الجمعيات العامة للمساهمين، وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة .

المادة الحادية عشرة: تحويل الأسهم

١. يجوز تحويل نوع أو فئة من الأسهم إلى نوع أو فئة أخرى.
٢. يشترط لتحويل نوع أو فئة من الأسهم إلى نوع أو فئة أخرى الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية، ويستثنى من ذلك الحالات التي ينص قرار إصدار الأسهم على تحويلها تلقائياً إلى نوع أو فئة أخرى عند تحقق شروط معينة أو بعد مضي مدة محددة.
٣. تسري الأحكام الواردة في المادة (العاشرة بعد المائة) من نظام الشركات في الحالات التي يترتب فيها على التحويل تعديل أو إلغاء الحقوق والالتزامات المتصلة بنوع أو فئة السهم.
٤. لا يجوز تحويل الأسهم العادية أو الممتازة أو أي فئة من فئاتها إلى أسهم قابلة للاسترداد أو أي فئة من فئاتها إلا بموافقة جميع المساهمين في الشركة.

المادة الثانية عشرة: تعديل الحقوق والالتزامات المتصلة بالأسهم

١. يشترط لتعديل أو إلغاء أي من الحقوق أو الالتزامات أو القيود المتصلة بالأسهم، أو لتحويل أي نوع أو فئة من الأسهم إلى نوع أو فئة أخرى إذا نتج عن ذلك تعديل أو إلغاء الحقوق والالتزامات المتصلة بنوع أو فئة الأسهم التي سيتم تحويلها، أو لإصدار أسهم من نوع أو فئة معينة يترتب عليها مساس بحقوق فئة أخرى من المساهمين، الحصول على موافقة جمعية خاصة مكونة وفقاً للمادة (التاسعة والثمانين) من نظام الشركات من أصحاب الأسهم الذين يضارون من هذا التعديل أو الإلغاء أو التحويل أو الإصدار، وموافقة الجمعية العامة غير العادية.
٢. إذا كانت في أسهم الشركة أسهم ممتازة أو أسهم قابلة للاسترداد، فلا يجوز إصدار أسهم جديدة تكون لها أولوية على أي من فئاتها إلا بموافقة جمعية خاصة مكونة وفقاً للمادة (التاسعة والثمانين) من نظام الشركات من أصحاب الأسهم الذين يضارون من هذا الإصدار.

المادة الثالثة عشرة: شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهانها

يجوز للشركة أن تشتري أسهمها العادية أو الممتازة أو ترتتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين. ويجوز للشركة القيام بشراء أسهمها للأغراض التالية: أ. الوفاء بحقوق حملة أدوات الدين أو الصكوك التمويلية القابلة للتحويل إلى أسهم وفقاً لشروط تلك الأدوات أو الصكوك وأحكامه ب. المبادلة والمقايضة مقابل الاستحواذ على أسهم وحصل وشراء أصول ج. تخصيصها للعاملين في الشركة ضمن برنامج أسهم تحفيز الموظفين. د. إلغاء الأسهم وفق أحكام تخفيض رأس المال. ويجوز أيضاً للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

الباب الثالث: مجلس الإدارة

المادة التاسعة عشرة: إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٥) أعضاء ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تتخبرهما لجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن أربع سنوات. واستثناءً من ذلك عين المؤسسون أو لمجلس إدارة لمدة ٤ سنة/سنوات على النحو التالي

الاسم	المنصب
حسن عطا الله صالح العمري	رئيس مجلس إدارة
نادر حسن عطا الله العمري	نائب رئيس مجلس إدارة
فيصل طلال خالد بوظو	عضو مجلس إدارة
طارق فواز منير العجلاني	عضو مجلس إدارة
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	عضو مجلس إدارة

المادة العشرون: انتهاء أو إنهاء عضوية المجلس

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ويجوز للجمعية العامة (بناء على توصية من مجلس الإدارة) إنهاء عضوية من تغيب من الأعضاء عن حضور (ثلاثة) اجتماعات متتالية أو (خمس) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة.

المادة الحادية والعشرون: صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أو من يفوضه أوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها.

(للاطلاع على تفصيل جدول صلاحيات المجلس، الرجاء الرجوع إلى النظام الأساسي والمتوفر في غرفة البيانات الخاصة بالطرح).

ويشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها (خمس) في المائة) من قيمة مجموع أصولها سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة (خمس) في المائة) من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال (الاثنى عشر) شهراً السابقة.

ولمجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يفوض عضواً واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

المادة الثانية والعشرون: مكافأة أعضاء المجلس

١. تتكون مكافأة مجلس الإدارة من نسبة من صافي الأرباح أو ما تحدده الجمعية العادية.
٢. يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو استحق الحصول عليه كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل حضور الجلسات وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا. وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات، وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو.

المادة الثالثة والعشرون: صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه رئيساً للمجلس، ويجوز أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً أو نائباً لرئيس مجلس الإدارة:

١. يعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذياً من أعضائه أو من غيرهم.
- (للاطلاع على جدول صلاحيات الرئيس، الرجاء الرجوع إلى النظام الأساسي والمتوفر في غرفة البيانات الخاصة بالطرح).
- ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم.

ولرئيس مجلس الإدارة أن يفوض (بقرار مكتوب) بعض صلاحياته إلى غيره من أعضاء المجلس أو من الغير لمباشرة عمل أو أعمال معينة. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه في الحالات التي يكون فيها لمجلس الإدارة نائب للرئيس.

المادة الرابعة والعشرون: تشكيل اللجنة

١. تشكل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة مراجعة من المساهمين أو من غيرهم على أن لا تضم أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء اللجنة عن ثلاثة (٣) أعضاء، ولا يزيد على خمسة (٥) أعضاء، وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية، ويحدد في القرار مهام اللجنة وضوابط عملها ومكافآت أعضائها.
٢. مع مراعاة ما يقتضيه نظام الشركات ونظام هيئة السوق المالية ولوائحهما التنفيذية والقرارات والقواعد واللوائح الصادرة والمتعلقة بالشركات المساهمة، يحدد قرار تشكيل اللجنة الصادر من مجلس الإدارة كل ما يتعلق باختصاصات اللجنة وآلية عملها ومكافآتها.

الباب الرابع: جمعيات المساهمين

المادة الثلاثون: دعوة الجمعيات

١. تتعقد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمثلون (عشرة في المائة) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يوجه المجلس الدعوة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.
٢. يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة المسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.
٣. يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له (بواحد وعشرين) يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:
 - إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.
 - إرسال صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى السجل التجاري، وكذلك صورة إلى هيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة في السوق المالية في تاريخ إعلان الدعوة.

١. يجب أن تتضمن الدعوة إلى اجتماع الجمعية على الأقل، ما يأتي:

- أ. بيان صاحب الحق في حضور اجتماع الجمعية وحقه في إنابة من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة، وبيان حق المساهم في مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة وكيفية ممارسة حق التصويت.
- ب. مكان عقد الاجتماع وتاريخه وموعده.
- ج. نوع الجمعية سواء كانت جمعية عامة أو خاصة.
- د. جدول أعمال الاجتماع متضمناً البنود المطلوب تصويت المساهمين عليها.

المادة الحادية والثلاثون: التصويت في الجمعيات

١. يكون انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بالتصويت العادي. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود، التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تتطوي على تعارض مصالح.

المادة الثانية والثلاثون: إعداد محاضر الجمعيات

١. يحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين بالأصالة أو النيابة، وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو النيابة، وعدد الأصوات المقررة لها، والقرارات التي اتخذت، وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو عارضتها، وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدوّن المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامعو الأصوات.

المادة الثالثة والثلاثون: إصدار قرارات الجمعية العامة بالتمرير

١. لرئيس مجلس الإدارة في حال الشركة كانت غير مدرجة في السوق المالية اقتراح إصدار قرار الجمعية العامة بعرضه على المساهمين بالتمرير دون الحاجة إلى انعقادها، ما لم يطلب أي من المساهمين-كتابة- اجتماع الجمعية العامة للمداولة فيه. ومع ذلك، يشترط لإصدار قرارات الجمعية العامة المتعلقة بانتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وعزلهم، وتعيين مراجع حسابات الشركة -إن وجد- وعزله، ويشترط كذلك للاطلاع على القوائم المالية للسنة المالية المنقضية ومناقشتها؛ انعقاد الجمعية العامة وفقاً للأحكام ذات الصلة.
٢. يشترط لصحة القرار المقترح إصداره وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة، أن ترسله الشركة مرافقاً له الوثائق ذات العلاقة إلى جميع المساهمين، مع بيان ما يتعين على المساهم اتباعه للموافقة عليه والتاريخ الذي يتعين فيه صدوره.

المادة الرابعة والثلاثون: النصاب اللازم لإصدار القرار بالتمير

١. تصدر قرارات الجمعية العامة بالتمير في شركات المساهمة غير المدرجة في السوق المالية وفق الآلية الآتية: أ. فيما يتعلق بالقرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون أغلبية حقوق التصويت. ب. فيما يتعلق بالقرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة غير العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون (خمس وسبعين في المائة) على الأقل من حقوق التصويت.
٢. تثبت قرارات الجمعية العامة الصادرة بالتمير وفق لما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة في محاضر، وتدون في السجل الخاص المنصوص عليه في المادة (السابعة والتسعين) من النظام.

الباب الخامس: مراجع الحسابات

المادة الأربعون: تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله واعتزاله

١. يكون للشركة مراجع حسابات (أو أكثر) من بين المراجعين المرخص لهم في المملكة يعينه ويحدد أتعابه ومدة عمله ونطاقه الجمعية العامة، ويجوز إعادة تعيينه بشرط ألا تتجاوز مدة تعيينه المدة وفقاً للأحكام المقررة نظاماً.
٢. يجوز بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة عزل مراجع الحسابات، ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجهة المختصة بقرار العزل وأسبابه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (خمس) أيام من تاريخ صدور القرار.
٣. لمراجع الحسابات أن يعتزل مهمته بموجب إبلاغ مكتوب يقدمه إلى الشركة، وتنتهي مهمته من تاريخ تقديمه أو في تاريخ لاحق يحدده في الإبلاغ، وذلك دون إخلال بحق الشركة في التعويض عن الضرر الذي يلحق بها إذا كان له مقتضى. ويلتزم مراجع الحسابات المعتزل بأن يقدم إلى الشركة والجهة المختصة - عند تقديم الإبلاغ - بأسباب اعتزاله، ويجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في أسباب الاعتزال وتعيين مراجع حسابات آخر، وتحديد أتعابه، ومدة عمله، ونطاقه.

المادة الحادية والأربعون: صلاحيات مراجع الحسابات

لمراجع الحسابات - في أي وقت - الاطلاع على وثائق الشركة وسجلاتها المحاسبية والمستندات المؤيدة لها، وله طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها للتحقق من أصول الشركة والتزاماتها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله. وعلى مجلس الإدارة تمكينه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة. فإذا لم ييسر مجلس الإدارة عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب منهم دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في الأمر. ويجوز لمراجع الحسابات توجيه هذه الدعوة إذا لم يوجهها مجلس الإدارة خلال (ثلاثين) يوماً طلب مراجع الحسابات.

الباب السادس: مالية الشركة وتوزيع الأرباح

المادة الثانية والأربعون:

١. تكون السنة المالية للشركة اثني عشر شهراً ميلادياً تبدأ من يوم ٠١ من شهر يناير وتنتهي بنهاية يوم ٣١ من شهر ديسمبر.
٢. تعد ميزانية مستقلة عن الفترة الانتقالية الناتجة عن تعديل السنة المالية.

المادة الثالثة والأربعون: الأرباح المرحلية

يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية، موففاً للتعليمات الواردة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.

الباب الثامن: الأحكام الختامية

المادة الثامنة والأربعون: الأحكام الختامية

١. يقر المؤسسون بصحة البيانات والأحكام المدرجة في هذا النظام واتفقوا مع أحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي (١٣٢/م) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ ولوائحه التنفيذية، واستيفاءها لجميع المتطلبات والتعليمات التي تصدرها وزارة التجارة وفق الأحكام النظام، ويتحمل المؤسسون المسؤولية وجميع التبعات النظامية والمالية التي قد تنشأ عن ذلك. كما أن المؤسسين على علم بحق الوزارة في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة في حال وجود أي مخالفة أو تعارض في الأحكام الواردة في النظام الأساس.

٨-٥ الاتفاقيات والعقود الجوهرية

٨-٥-١ تعاملات مع أطراف ذات علاقة

وفقاً للقوائم المالية للسنتين الماليتين المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، تتلخص المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بموجب الجدول التالي:

الجدول رقم (٥٢): التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق القوائم المالية للأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

حجم المعاملات (ريال سعودي) خلال السنة المالية المنتهية في						طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين			
٢١٩,٧٩٩	٤٧,٦٠٤,٠٧١	--	٣٠٤,١٤١	--	٦٥,٥٨٨	مدفوعات بالإئابة	مساهم	السيد/ نادر عطا لله العمري
--	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	المحول لزيادة رأس المال		
--	--	٥١٧,٥٠٠	١,٢٠٩,١٧٢	--	٣,٥١٢,٨٤٠	تكلفة عقود تطوير		
٤٠,٨٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح		
١٢٩,٠٥٣,٢٨١	--	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	--	١١,٠٠٠,٠٠٠	--	تمويلية		
--	١٣٢,٧٤٧,٧٨٩	--	٧١,٧٣٩,٠١٦	--	٩,٠٠٠,٠٠٠	سدادات	جهة منتسبة	شركة دار الماجد العقارية
--	--	١١١,٣٦٠,٢٥٠	--	٣٦,٧١٠,٩٥٤	--	تكلفة عقود تطوير		
--	--	--	١١١,٣٦٠,٢٥٠	--	٣٠,٩٣٣,٨٥٤	سدادات		
--	٢٨٣,٣٦٤	--	٦٣,٥٣٧	--	--	مدفوعات بالإئابة	جهة منتسبة	شركة الجادة الأولى للتقييم العقاري
٩٥,١٥٨	١,١٣٧,٨٦٤	٦٣,٥٣٧	--	--	--	سدادات	جهة منتسبة	شركة الإعمار والتسويق
--	--	٦,٦١٧,٥١٨	--	٢٧,٨٤١,٧٦٠	--	تكلفة عقود تطوير		
--	--	--	٣,٠٩٣,٣٦١	--	٣٧,٥١٨,٤١٧	سدادات		
٦٦,٨٦٠,٦١٠	--	٣٦١,٣٨٧	--	--	--	سدادات	جهة منتسبة	شركة جادة الشاطئ العقاري
٤٤٩,٤٥٣	٦٧,٦٧١,٤٥٠	--	--	--	--	مدفوعات بالإئابة		
--	٦,٠٥٨,٤٧٥	--	١,٥٤٤,٨٩٨	--	--	مدفوعات بالإئابة	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
١٢,٦٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح		
--	--	--	--	--	٦,٩٠٠,٠٠٠	تكلفة عقود		
--	١٢,٨٠٨,٩٣٧	١,٥٤٤,٨٩٨	--	٦,٩٠٠,٠٠٠	--	سدادات		
٣٦,٧٨٥,٩٠٨	--	--	--	--	--	تشغيلية		
--	٢,٠٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	مدفوعات بالإئابة	مساهم	شركة ناصر وعبد السلام الماجد العقارية
--	٢٨,٩٥٥,٥١٦	--	--	--	--	سدادات		
--	١٥,٠٠٠,٠٠٠	--	٤١,٩٢٤,٠٠٠	--	٩٣,٥٩٤,٧١٠	تشغيلية	جهة منتسبة	صندوق الشركة للاستثمار
١٥,٠٠٠,٠٠٠	--	٣٦,٤٠٤,٠٠٠	--	٨٣,١٨٦,٧٦٢	--	سدادات		
--	--	--	١٠,٨٩٦,٢٥٠	--	٣,٨٥٧,١٠٠	تكلفة عقود إشراف	جهة منتسبة	شركة الرائعة للعقارات
--	--	٥٤٦,٢٥٠	--	١٠,٣٥٠,٠٠٠	--	سدادات		

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

*تمثل الجهة المتنسبة فب الأطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمون أو أحدهم حصصاً فيها، أو هي تلك الأطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في إدارتها.

ويمثل الجدول التالي الأرصدة المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (٥٣): الأرصدة المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

الطرف ذو العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
الأرصدة المستحقة من الطرف ذو العلاقة			
صندوق الشرفة للاستثمار	١٥,٩٧٧,٩٤٨	٥,٥٢٠,٠٠٠	--
شركة جادة الشاطئ العقارية	--	--	٣٦١,٣٨٧
شركة الرائعة للعقارات	٣,٨٥٧,١٠٠	١٠,٣٥٠,٠٠٠	--
الأرصدة المستحقة إلى الطرف ذو العلاقة			
شركة الإعمار والتسويق	--	٣,٥٢٤,١٥٧	--
شركة دار الماجد	٥,٧٧٧,١٠٠	--	--
السيد نادر حسن عطالله العمري	٦٨٦,٧٤٣	٢,٢٦٥,١٧٠	--

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

لدى الشركة عقود وتعاملات مع أطراف ذات علاقة وقد التزمت الشركة بأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت يضمن حقوق المساهمين. يبين الجدول التالي أبرز ما تضمنته عقود الشركة المبرمة مع أطراف ذات العلاقة:

الجدول رقم (٥٤): ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد (ريال سعودي)	مدة العقد
١	١٤٤٥/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٧م)	عقد بيع وشراء أراضي	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	صندوق الشرفة للاستثمار	يقوم الطرف الأول بشراء أراضي مملوكة من الطرف الثاني في مدينتي الرياض وجدة.	(١٥٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي	لا ينطبق
٢	١٤٤٥/٠٥/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠م)	اتفاقية تسويق	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الرائعة للعقارات	استحقاق الطرف الأول أتعاب ورسوم مقابل أدائه لدور الوسيط والمسوق للفرصة الاستثمارية وعرضها على الطرف الثاني	(٣,٢٥٤,٠٠٠) ريال سعودي	لا ينطبق
٣	١٤٤٥/٠١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠١م)	اتفاقية تنازل عن عقد إيجار	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الجادة الأولى للاستثمار	يقوم الطرف الأول بالتنازل عن عقد إيجار أرض لغرض الاستثمار طويل الأمد المبرم مع السيد نادر بن حسن العمري بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) لصالح الطرف الثاني.	(٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	تسري هذه الاتفاقية من تاريخ التوقيع عليها ولا يجوز تعديلها إلا باتفاق محور بين الطرفين.
٤	١٤٤٤/٠١/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٥م)	عقد مقاوله (مشروع لا بيرل بلازا)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الإعمار والتسويق	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات المقاولات العامة للطرف الأول وذلك لإنشاء وتنفيذ مشروع مجمع تجاري متعدد الاستخدام (مكتبي - تجاري).	(٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال سعودي.	(١٦) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١٤٤٤/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠١م).
٥	١٤٤٥/٠٢/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٦م)	عقد إنشاء وتنفيذ مشروع جادة الأعمال Capital Avenue	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الإعمار والتسويق المحدودة	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات المقاولات العامة للطرف الأول وذلك لإنشاء وتنفيذ مشروع مجمع تجاري متعدد الاستخدام (مكتبي - تجاري).	(٥٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي	(١٦) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١٤٤٥/٠٢/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠١م)

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد (ريال سعودي)	مدة العقد
٦	١٤٤٣/٠٣/١٣ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/١٠/١٨ م	عقد تنفيذ وتسويق مشروع (مشروع جادة النخيل)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة دار الماجد العقارية	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ كامل أعمال الموقع لتبدأ بأعمال الحفر وتنتهي باستخراج شهادة إتمام البناء ومن ثم أعمال التسويق والمبيعات.	تكلفة البناء والتطوير: (٢٩,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقيمة الإشراف: (٤,٤١٠,٠٠٠) ريال سعودي.	(١٢) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ (الموافق) ٢٠٢١/١٠/١٨ م.
٧	١٤٤٣/١٠/٠٩ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٥/١٠ م	عقد تنفيذ وتسويق مشروع (مشروع ملقا ١٣٩)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة دار الماجد العقارية	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ كامل أعمال الموقع لتبدأ بأعمال الحفر وتنتهي باستخراج شهادة إتمام البناء ومن ثم أعمال التسويق والمبيعات.	تكلفة البناء والتطوير: (١٩,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقيمة الإشراف: (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	(١٥) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ رخصة البناء والذي يعتبر أيضاً تاريخ تسليم الموقع للطرف الأول جاهزاً للبيع.
٨	١٤٤٣/٠٥/٢٩ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠١/٠٢ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع (مشروع فلل الدرعية)	نادر بن حسن العمري وعطالله حسن العمري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يتولى الطرف الثاني تطوير وتنفيذ مشروع فلل سكنية في مدينة الدرعية بشكل مباشر أو عن طريق مقاول من الباطن.	التكلفة التقديرية: (٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ورسوم التطوير: (٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تجدر الإشارة لوجود بند باحتمال تغير التكاليف التقديرية للمشروع.	(١٤) شهراً ميلادياً من تاريخ العقد.
٩	١٤٤٣/٠٦/١٢ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠١/١٥ م	عقد إشراف وإدارة مشروع الياسمين ٢٦	شركة الرائعة للعقارات	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يتولى الطرف الثاني الإشراف على تنفيذ مشروع مجمع سكني في الرياض	(٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	(١١) شهراً ميلادياً.
١٠	١٤٤٣/١١/٢٠ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٦/١٩ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع (تطوير فيلا البساتين)	نادر بن حسن العمري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يتولى الطرف الثاني تطوير وتنفيذ مشروع فلل سكنية في مدينة الدرعية بشكل مباشر أو عن طريق مقاول من الباطن.	التكلفة التقديرية: (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ورسوم التطوير: (٧٥٠,٠٠٠) ريال سعودي. تجدر الإشارة لوجود بند باحتمال تغير التكاليف التقديرية للمشروع.	(١٤) شهراً ميلادياً من تاريخ العقد.
١١	١٤٤٣/١١/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٦/١٥ م	اتفاقية قرض (مرفق بسند محرر باسم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري لأمر نادر بن حسن العمري بقيمة (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	نادر بن حسن العمري	يمنح الطرف الثاني بموجب هذا العقد الطرف الأول قرض مساهم بدون فائدة على أن يتم دفعه بموجب أقساط.	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	---
١٢	١٤٤٣/٠٥/٢٦ هـ (الموافق) ٢٠٢١/١٢/٣٠ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع تجاري بمدينة جدة	صندوق الشرفة للاستثمار (يمثله في الاتفاقية شركة جادة البناء العقارية)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	تعيين الطرف الثاني مطوراً للقيام بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء لمشروع مملوك من الصندوق	يتم احتساب قيمة تكاليف التطوير كنسب مئوية من تكاليف المشروع المعدلة.	تبدأ هذه الاتفاقية من تاريخ توقيعها ولمدة أقصاها (٣٦) شهراً من تاريخ صدور الرخصة المعدلة.

المصدر: الشركة

بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- التصويت على الأعمال والعقود التي ستنتم بين الشركة وشركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها أو إحدى الشركات الأخرى التي يمتلك فيها حصة/أسهماً، حيث تتمثل في عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات، علماً بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١م بلغت ستة وعشرين مليوناً وسبعمائة وخمسة وثمانين ألفاً وتسعمائة وثمانية (٢٦,٧٨٥,٩٠٨) ريالاً سعودية وهي عبارة عن عقود مستمرة تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت، أو ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري أو الأعمال والعقود التي تمت أو ستنتم بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات ضمن الأعمال الاعتيادية للشركة ووفق الشروط التجارية السائدة أو تمويل مؤقت (قرض حسن) حسب حاجة الشركة، ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت أو ستنتم مع مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، علماً بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١م بلغت مائتين وثلاثة وثمانين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وستين (٢٨٢,٣٦٤) ريال سعودي وتتمثل في سداد مصروفات أي بالنيابة، وتم استردادها خلال العام، علماً بأن العقود تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون شروط تفضيلية.

وبتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢/١١/٢٠٢٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق الآتي:

- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا بيرل بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام التالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,٢٣٩,٢٧٢) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (١٠٠,٢٠١,٤٧٨) ريال.
- الموافقة على عقد مبادلة الوحدات المشار إليها في البند ٢ والتي ستنتم بين الشركة وشركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملة مع طرف ذي علاقة، وهي عبارة عن مبادلة الشركة لعدد مليونين وأربعمائة واثنين وأربعين ألفاً وخمسمائة وثمانية وسبعين (٢,٤٤٢,٥٧٨) وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار ريال بالقيمة السوقية وبدون شروط تفضيلية مقابل إصدار أربعمائة وأربعة وثمانون ألفاً وسبعمائة وخمسة وتسعون (٤٨٤,٧٩٥) سهماً جديداً لصالحها، مع تفويض مجلس الإدارة بصلاحيات الجمعية العامة العادية وغير العادية فيما يخص اتخاذ القرارات في أي تعديل يطراً على هذا البند.
- الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس إدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٥٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وكذلك الموافقة على عقود تطوير ثلاثة مشاريع شخصية تحصل الشركة مقابلها على رسوم تطوير تعادل (١٥٪) من تكلفة المشاريع وفقاً للشروط التجارية السائدة وبدون شروط تفضيلية.

وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا بيرل بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,٦١٧,٥١٨) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (١١١,٣٦٠,٢٥٠) ريال.

- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٧٥,٥١٧,٥٠٠) ريال.
 - لم يتم عرض التعاملات التي تمت بين الشركة والأطراف ذات علاقة صندوق الشرفة للاستثمار لعامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م على الجمعية العامة للموافقة عليها. وتفيد الشركة أنها لم تحصل على موافقة من الجمعية لأن استثمار الشركة في الصندوق كان محدوداً إلى أن تمت زيادة رأس المال من خلال المساهمة العينية والتي تمت موافقة الجمعية عليها في نوفمبر ٢٠٢٢م.
- وبتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:
- تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٣٦,٧١٠,٩٥٤) ريال.
 - الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع جادة الأعمال في الرياض بقيمة تتراوح ما بين (٦١,٥٢٥,٠٠٠) ريال و(٧١,٥٢٥,٠٠٠) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية، وتقويض مجلس الإدارة بصلاحيته تعديل شروط وأحكام العقد بما لا يتجاوز ٥٪ من قيمة العقد، علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٦,١٥٢,٥٠٠) ريال.
 - تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا يبرأ بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٣١,٣٦٥,٩١٧) ريال.
 - تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة وعقد تطوير علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٩,٥١٢,٨٤٠) ريال.
 - الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، وهي عبارة عن شراء عقد منفعة إيجار مشروع حطين المكتبي وذلك في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٦,٩٠٠,٠٠٠) ريال. تجدر الإشارة إلى أنه من المفترض عرض التعاملات مع صندوق الشرفة للاستثمار وشركة الرائعة للاستثمارات للتصويت عليها من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين والمتوقع عقدها في ١١/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ١٥/٠٥/٢٠٢٤م).

٨-٥-٢ عقود الإيجار

أبرمت الشركة عقد إيجار بصفتها مستأجرة، لوحدة مكتبية لتكون مقرّاً لها في مدينة الرياض بالإضافة لعقد إيجار مكتبها في مجمع شرفة الماجدية، وفيما يلي جدول بأهم تفاصيل هذه العقود:

الجدول رقم (٥٥): قائمة العقارات المستأجرة

الرقم	المؤجر	الموقع	العين المؤجرة	نوع استخدام العقار	القيمة الإيجارية	مدة العقد	التجديد	ملاحظة
١	ساميه عبدالعزيز عبدالله الصالح	طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز، ٦٩٣٢، ٦٩٣٧، الأول، ١٣٥١٢	الوحدة المكتبية رقم (٣) في الدور الأول (بمساحة إجمالية ١٧٤ م ^٢)	مكتبي - تجاري	(٢٠٥,١٠٠) ريال سعودي	(٣٦٤) يوم تبدأ من تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥ هـ الموافق (٢٠٢٤/٠٩/٠٨ م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٥ هـ الموافق (٢٠٢٥/٠٩/٠٧ م)	تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، ف تتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.	عقد إلكتروني - سند تنفيذي
٢	شركة جادة البناء العقارية شركة شخص واحد	أحمد بن شيبانة ١٣٥٣١,٣١٥٨٧٣١٨	مكتب في مجمع تجاري مفتوح (بلازا)، المساحة ٨٥,١	مكتبي - تجاري	(٤٢٥,٥٠٠) ريال سعودي إجمالي قيمة العقد.	(٥) سنوات من تاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠١ م	تتجدد مدة الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته إنهاء العقد قبل ٩٠ يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار.	عقد إلكتروني - لا يعتبر سند تنفيذي ممثل المؤجر هو طرف ذو علاقة (نادر حسن عطالله العمري) يعد العقد الورقي الموقع بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٠١ جزء لا يتجزأ من هذه الاتفاقية

المصدر: الشركة

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
١	١٤٤٣/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٥ م)	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع سكني بمدينة الرياض	طرف أول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يقوم الطرف الثاني بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء لمشروع سكني بمدينة الرياض.	غير محددة - إلى حين الانتهاء من المشروع.		ينص البند السادس من الاتفاقية على أن يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمن عدم إفشائها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.
٢	١٤٤٣/١٠/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٠٥ م)	عقد إشراف (مشروع قلل الدرعية)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة العمران الحديث للمقاولات	قيام الطرف الثاني بتنفيذ كامل أعمال الموقع لتبدأ بأعمال الحفر وتنتهي باستخراج شهادة إتمام البناء	(١٤) شهراً تبدأ من تاريخ توقيع العقد.	--

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
٣	١٤٤٢/٠٧/١٣ (الموافق) ٢٠٢١/٠٢/٢٥ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع	طرف أول (طرف ذو علاقة)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يقوم الطرف الأول بأعمال التطوير العقاري والتنفيذ والبناء .	(٣٦) شهراً ميلادياً حتى تاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٥ هـ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٢/٢٥ م) بحد أقصى .	وفق البند السادس من هذه الاتفاقية، يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمان عدم إفشاءها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول .
٤	١٤٤٤/١١/١٥ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٦/٠٤ م	عقد تنفيذ مشروع لا بيرل (تسليم مفتاح)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	الطرف الثاني	يقوم الطرف الثاني بأعمال (تسليم مفتاح) وهي الأعمال الإنشائية والتشطيبات المعمارية والكهربائية والميكانيكية والصحة والمساعد وأنظمة الدفاع المدني والنظافة	(٨) أشهر تبدأ من تاريخ استلام الطرف الثاني الموقع	يلتزم الطرفان بالحفاظ على سرية المعلومات التي حصلوا عليها من خلال سياق العقد، ولا يجوز لأي من الطرفين إفشاء هذه المعلومات بدون موافقة خطية من قبل الطرف الآخر
٥	١٤٤٥/٠٣/٠٤ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٩/١٩ م	عقد هدم وإزالة مباني وحفر الموقع	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة أساس البناء الثابت للمقاولات	يقوم الطرف الثاني بهدم وإزالة قصر واقع بمدينة الرياض للطرف الأول .	(٩٠) يوماً تبدأ من تاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٥ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/١٠ م)	يكون الطرف الثاني مسؤولاً وضاماً بنسبة (١٠٠٪) عن أي أضرار قد تنتج أو ترتب على أعماله أو صادرة من عمالته وموظفيه أو ناتجة عنهما .
٦	١٤٤٥/٠٣/١٦ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/٠١ م	عقد أعمال الإنشاء الكامل (تسليم المفتاح)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مشرف المدائن للمقاولات	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ العقد ووثائقه (يشمل ذلك البنود الواردة في جدول الكميات والأسعار، مخططات العطاء حسب المواصفات المعتمدة) لإتمام المشروع	(١٥) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/٠١ م).	يقدم الطرف الثاني ضمان لجميع الأعمال والخدمات المشمولة بالعقد والمنفذة بموجبه لمدة سنتين تبدأ من تاريخ شهادة الاستلام الابتدائي .
٧	١٤٤٣/٠١/١٠ (الموافق) ٢٠٢١/٠٨/١٨ م	عقد تطوير وتشغيل موقع استثماري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	طرف ثاني	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ بنود المشروع من كميات وأسعار طبقاً لجميع ما ورد بمخططات العطاء المرققة من أعمال التربة والإنشاءات شاملاً كافة الأعمال والمتطلبات المذكورة بوثائق العقد .	(١٢) سنة ميلادية . تجدد مدة المرحلة الثانية (ومدتها ١٠ سنوات) تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر كتابة برغبته في عدم تجديد العقد قبل انتهاء مدته الأصلية أو المجددة بفترة لا تقل عن (١٨٠) يوماً من تاريخ انتهاء العقد .	يجب على كل طرف وعلى التابعين له التعامل بسرية تامة مع كافة المعلومات الواردة في هذا العقد واتخاذ الاحتياطات المعقولة لضمان وحماية سرية هذه المعلومات . ويضمن الطرف الأول الحق الحصري في كافة أعماله وخدماته خلال فترة سريان العقد . كما تم الاتفاق على أن يكون الاسم المختار للمشروع متضمناً العلامة التجارية الخاصة بالطرف الثاني ويحق له استخدام هذه العلامة في كافة خدماته وأعماله طيلة سريان هذا العقد .

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
٨	١٤٤٣/٠٨/٢٨ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٣/٣١ م	عقد إدارة موقع استثماري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	طرف ثاني	يقوم الطرف الثاني ببعض أعمال الإدارة للمشروع وفق نطاق الأعمال المذكورة بالتفصيل من العقد.	(١٥) شهراً.	يجب على كل طرف وعلى التابعين له التعامل بسرية تامة مع كافة المعلومات الواردة في هذا العقد واتخاذ الاحتياطات المعقولة لضمان وحماية سرية هذه المعلومات. يدفع الطرف الأول للطرف الثاني عهدة مالية بقيمة (٥٠,٠٠٠) ريال على أن يقدم الطرف الثاني فواتير خاصة بهذه العهدة فور صرفها ويتم تجديد العهدة باستمرار حتى نهاية العقد.
٩	١٤٤٢/١١/٢٤ (الموافق) ٢٠٢١/٠٧/٠٤ م	اتفاقية إشراف (مشروع لا بيرل - واحة النخيل)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة Arkitektonika	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات الإشراف على المشروع.	---	---
١٠	١٤٤٣/٠٧/١٦ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٢/١٧ م	اتفاقية تطوير	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	طرف أول	يقوم الطرفان في التعاون لإطلاق صندوق عقاري خاص لغرض استثمار أصول الصندوق في مشاريع عقارية.	تدخل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ اعتباراً من تاريخ توقيعها وتستمر بالسريان حتى انتهاء الصندوق أو انقضاء (٣٠) يوماً من إشعار المطور بنيتها بإنائها	وفق البند الحادي عشر المتعلق بالتزامات الطرفين، يلتزم الطرفان بمبدأ سرية المعلومات والمحافظة عليها بوصفها معلومات سرية وأن تكون مملوكة حصرياً لمالك تلك المعلومات والمتلقي لها ولا يجوز لهما إفشاؤها للآخرين أو استخدامها في أغراض أخرى غير أغراض العمل مع الطرف الآخر. ويمكن فقط الإفصاح عنها لكبار التنفيذيين والموظفين ذوي العلاقة بقدر حاجتهم لتلك المعلومات، كما لا يجوز الإفصاح عن أي من تلك المعلومات السرية التي يتلقاها من الطرف الآخر إلى أي جهة خارجية أو إعلامية أيًا كانت تلك الجهة وإلا كان مسؤولاً أمام الجهة التي تملك هذه المعلومات ويكون لها الحق في مطالبته بتعويض عما يلحق بها من أضرار مادية أو معنوية إلا إذا حصل على موافقة خطية مسبقة من مالك تلك المعلومات.
١١	١٤٤٢/١٢/٢٥ (الموافق) ٢٠٢١/٠٨/٠٤ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع تجاري مدينة الرياض	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	طرف أول	اتفق الطرفان على تعيين الطرف الثاني مطوراً للقيام بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء على الأرض المملوكة من الطرف الأول وهي عبارة عن مشروع تجاري.	تسري هذه الاتفاقية إلى حين تسليم المشروع مكتملاً وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية خلال مدة أقصاها (٢٤) شهراً ويحد أقصى ١٤٤٥/٠١/١٧ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٨/٠٤ م.	بموجب البند السادس من هذه الاتفاقية، يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمان عدم إفشاؤها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضوا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
١٢	١٤٤٤/٠٧/٠١ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/٠١/٢٣ م	اتفاقية تأسيس وإدارة صندوق استثماري خاص ومغلق	طرف أول	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	تأسيس صندوق استثماري خاص ومغلق.	سارية حتى يتم إنهاؤها بموافقة خطية من قبل الطرفين	وفق البند السادس، تعتبر المعلومات المتعلقة بهذه الاتفاقية وتفاصيلها سرية.
١٣	١٤٤٤/٠٥/١٤ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/١٢/٠٨ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع تجاري بمدينة الرياض	الطرف الأول (طرف ذو علاقة)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	اتفق الطرفان على تعيين الطرف الثاني مطوراً للقيام بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء على الأرض المملوكة من الطرف الأول وهي عبارة عن مشروع تجاري.	تسري هذه الاتفاقية إلى حين تسليم المشروع مكتملاً وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية خلال مدة أقصاها (٢٤) شهراً ويحد أقصى ١٤٤٦/٠٤/٢٨ هـ (الموافق) ٢٠٢٤/١٠/٣١ م	بموجب الفقرة السادسة من البند الثامن من هذه الاتفاقية، يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمن عدم إفشائها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.
١٤	١٤٤٤/٠٦/٢٤ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/٠١/١٧ م	عقد تنفيذ أعمال المرحلة الأولى (الترحيل) وأعمال المرحلة الثانية (الحفر والترحيل لمشروع جادة الدرعية)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مشرف المدائن للمقاولات (ذ.م.م)	تقديم الطرف الثاني أعمال الترحيل والحفر وأي أعمال أخرى على الأرض المملوكة من الطرف الأول التي سيقوم بتنفيذ مشروع سكني تجاري عليها بمدينة الدرعية - حي العاصمة.	(٤٥) يوماً من تاريخ العقد	
١٥	١٤٤٥/٠٣/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/٠١ م	عقد أعمال الإنشاء بالكامل (تسليم المفتاح)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مشرف المدائن للمقاولات (ذ.م.م)	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ خدمات المقاولات في مجال أعمال الإنشاء الكامل (تسليم مفتاح) لمجمع فلل في محافظة الدرعية	(١٥) شهراً ميلادياً ابتداءً من ١٤٤٥/٠٣/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/٠١ م	

٨-٥-٣ الاتفاقيات والعقود الجوهرية

٨-٥-٣-١ عقود تنفيذ المشاريع

أبرمت الشركة عدداً من العقود في سبيل تنفيذ مشاريعها، وفيما يلي نبذة عنها:

٨-٥-٣-٢ عقود خدمات استشارية

كما أبرمت الشركة عدد من عقود الخدمات الاستشارية وفق الجدول أدناه:

الجدول رقم (٥٦): ملخص عقود الخدمات الاستشارية

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
١	١٤٤١/١١/٢٨ (الموافق) ٢٠٢٠/٠٧/١٩ م	اتفاقية تعاون (مشروع لا بيرل بلازا)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	SAK Consultant Office	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات استشارية والإشراف على البناء لمشاريع الطرف الأول.	(٣) سنوات.	--
٢	١٤٤٢/١٢/٠٦ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٧/٠٥ م	عقد إشراف (مشروع ملقا تلال الرياض ١٣٩)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة سواعد للاستشارات الهندسية	يقوم الطرف الثاني بالإشراف على تنفيذ مشاريع الطرف الأول.	(١٥) شهراً قابلة للتديد باتفاق الطرفين.	--
٣	١٤٤٤/٠١/٢٧ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٨/٢٥ م	عقد تصميم داخلي (مشروع واحة النخيل)	شركة الجادة الأولى	شركة الخليل للخدمات الفنية المساندة	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمة إدارة تصميم فيلا داخلي لصالح الطرف الأول.	(٣٠) يوماً للتعديل الأول و(٦٠) يوماً للتعديل الثاني.	--
٤	١٤٤٣/١٠/٢١ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٥/٢٢ م	عقد تقديم خدمات التدقيق النظامي	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية - آر إس أم	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات تدقيق القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	--	لا يحوز استخدام اسم آر إس أم بأي مطبوعات ذات طبيعة إعلانية دون إذن خطي مسبق.
٥	١٤٤٥/٠٢/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٩/١٠ م	عقد الأعمال تدعيم وتأمين جوانب الحفر مشروع First Avenue tower	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	الطرف الثاني	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال التدعيم وتأمين جوانب الحفر للمشروع الخاص بالطرف الأول وهو عبارة عن برج تجاري مكثبي بحى القيروان - الرياض	(١٥٠) يوم من تاريخ استلام الموقع	يحظر على الطرفين الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالعقد لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر
٦	١٤٤٤/١١/٢٢ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٦/١١ م	عقد تنفيذ أعمال الحفر والردم والترحيل مشروع مدماك	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	الطرف الثاني	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال الحفر وأعمال الترحيل وأي أعمال أخرى مساندة لذلك في المشروع الخاص بالطرف الأول وهو تنفيذ برج مكثبي بمدينة الرياض - القيروان	(١٢٠) يوم	--
٧	١٤٤٥/٠٨/٠٨ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٢/١٨ م	عقد خدمات هندسية استشارية (تصميم)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	مكتب حمدان علي الغامدي للاستشارات الهندسية	يقوم الطرف الثاني بإعداد التصاميم النهائية لمشروع مبنى برج سكني في جدة	(١٥٠) يوم	--

المصدر: الشركة

٨-٦ العقارات والأموال العقارية

لدى الشركة عقارات مملوكة بموجب صكوك نظامية صادرة عن الجهات المختصة، وفق الآتي:

الجدول رقم (٥٧): العقارات والأموال العقارية

رقم الصك	تاريخ الصك	الأرض	الموقع	المساحة	ملاحظة
٣٩٣٠١٠٠٨٦١٥	١٤٤٣/١٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/١٩م)	قطع الأرض ٤٦١ - ٤٦٢ - ٤٦٣ - ٤٦٤ - ٤٦٥ - ٤٦٦ - ٤٦٧ - ٤٦٨ - ٤٦٩ - ٤٧٠ - ٤٧١ - ٤٧٢ من البلك رقم ٢٩ من المخطط ١٠٧٥	حي النخيل - مدينة الرياض	٢٧,٢٠٤,٣٣ م ^٢	مرهونة لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار ضماناً للوفاء بخمسين مليون ريال سعودي. (٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣	١٤٤٣/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٤م)	قطعة الأرض رقم ٢٦٤ - ٢٦٥ - ٢٦٦ من البلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥	حي الملحق - مدينة الرياض	٢٤,٨٩٠ م ^٢	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة ضماناً للوفاء بثلاثين مليون ريال سعودي. (٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
٧٩٣٠١٠٠٥٥٦٢	١٤٤٣/٠٢/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٥م)	قطع الأرض رقم ١١٥ - ١١٦ - ١١٧ من البلك رقم ١٨ من المخطط رقم ٣١٧٩	حي الملحق - مدينة الرياض	٢٤,٧٥٠ م ^٢	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة ضماناً للوفاء بثلاثين مليون ريال سعودي. (٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢	١٤٤٣/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٤م)	قطع الأرض رقم ١٣٩ - ١٤١ من المخطط رقم ٢٨٨٣	حي النخيل - مدينة الرياض	٢٣,٣٠٠ م ^٢	مرهونة لصالح مصرف الإنماء ضماناً للوفاء بمائة مليون ريال سعودي. (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
٩٦٠٠١٢٩٤٩٤٣	١٤٤٥/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٩م)	قطعة الأرض رقم (٢٣٧) من المخطط رقم ٢/ج/س	حي المرجان - جدة	٢٢,٧٤٧,٢٥ م ^٢	خالية من القيود.
٩٦٠٠١٢٧٣١٥٥	١٤٤٥/٠٨/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥م)	قطعة الأرض رقم ٢٣٩ من المخطط ٢/ج/س	حي الشاطئ - مدينة جدة	٢٢,٧٤٢,٧٨ م ^٢	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي ضماناً للوفاء بخمسمائة وأحد عشر مليون ريال سعودي. (٥١١,٠٠٠,٠٠٠)
٤٨١٦٥٢٠٠٠٣٠٠	١٤٤٥/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢٤م)	قطع الأراضي رقم ١ - ٢ - ٣ - ٤ من المخطط ٣٨٥٨	حي القيروان - مدينة الرياض	٢٨,٧٢٥,٤٩ م ^٢	خالية من القيود.

المصدر: الشركة

٨-٧ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية

- لدى الشركة شعار واحد تستخدمه في تعاملاتها، وقد تم تسجيله كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية باسم المالك نادر حسن عطا الله العمري. وقد قام المالك بالتسجيل للشركة باستخدام هذه العلامة التجارية في نشاطاتها ومراسلاتها وتعاملاتها وأعمالها ومنشوراتها الورقية والإلكترونية لمدة عشر (١٠) سنوات من تاريخ ١٣/١٠/٢٠٢١م.
- شعار الجادة الأولى: وهو بشكل دائرة باللون الأخضر بداخلها عبارة الجادة الأولى بحروف عربية بشكل مميز باللون الأبيض. تم تسجيل هذا الشعار تحت الفئة (٣٧)، وهي إحدى العلامات التجارية المختصة بـ «خدمات إنشاء المباني والطرق والجسور والسدود وأعمال الدهان والسياسة والإصلاح والصيانة وخدمات التركيب والتجميع، وخدمات تأجير أدوات ومواد البناء». وتشمل المنتجات أو الخدمات المرخص بها والمبينة في شهادة تسجيل العلامة التجارية: إنشاء المباني والإصلاح وخدمات التركيب أو التجميع.

ويوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العلامة التجارية المسجلة:

الجدول رقم (٥٨): شهادة العلامة التجارية

الرقم	رقم التسجيل	الفئة	تاريخ التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية	العلامة التجارية
١	١٤٤٢٠١٢٢٩٣	٣٧	١٤٤٢/٠٨/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/١٦م)	١٤٤٢/٠٤/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣م)	١٤٥٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/١٧م)	

المصدر: الشركة

أما بالنسبة للموقع الإلكتروني الخاص بالشركة www.the1stavenue.com.sa، فقد التزمت الشركة بتسجيله لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة (SaudiNIC). وقد حصلت الشركة على إفاضة صادرة عن شركة حوسبة التقنية لتقنية المعلومات، تضمن بموجبها صلاحية تسجيل هذا النطاق وصحته. وبالتالي يكون الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة محمى من التعرض للانتهاك من قبل الغير.

٨-٨ التسهيلات الائتمانية

كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، أبرمت الشركة اتفاقيات تسهيلات مصرفية مع جهات ممولة محلية من أجل تمويل مشروع مباني سكنية. وقد بلغ إجمالي المديونية القائمة على الشركة من هذه الاتفاقيات مبلغ وقدره (٢٥٨,٠٧٦,١٠٠) ريال سعودي، وبلغ معدل السيولة السريعة لدى الشركة (٧٣,٣٢٪) للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويبين الجدول أدناه ملخص عن التسهيلات الائتمانية المبرمة:

الجدول رقم (٥٩): نبذة عن التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وحالتها

الجهة الممولة	تاريخ الاتفاقية	مدة الاتفاقية	الحد الائتماني (ريال سعودي)	المبالغ المستخدمة (ريال سعودي)	المبالغ المسددة (ريال سعودي)	الرصيد
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) (١)	٢٠٢١/٠٩/٢٩م	تختلف مدة كل تسهيل ممنوح (شهر واحد، ٢٤ شهراً أو ٣٦ شهراً)	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) (٢)	٢٠٢٢/٠٣/٠١م	(١٨) شهراً	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٠
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) (٣)	٢٠٢٢/١٢/٠٨م	تختلف مدة كل تسهيل ممنوح (شهر واحد، ٢٤ شهراً أو ٣٦ شهراً)	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٤,٥٠٠,٠٠٠	٠	٦٤,٥٠٠,٠٠٠
مصرف الإنماء (٤)	٢٠٢٢/٠٣/١٠م	٣٦ شهراً	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٢١٦,١٠٠	٤٣,٦٤٠,٠٠٠	٢٣,٥٧٦,١٠٠
البنك السعودي الفرنسي	٢٠٢٣/١٢/٣١م	٧٥ شهراً	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

*کما فی ۳۰/۰۴/۲۰۲۴م

- تتضمن الاتفاقيات المبرمة مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار تعهدات على عاتق الشركة، أبرزها:
 - على الشركة أن تضمن عدم إصدار أي أسهم جديدة أو تغيير أي حقوق مرتبطة بأسهمها المصدرة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصرف. وبتاريخ ١٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥م) حصلت الشركة على خطاب عدم ممانعة مصرف الراجحي على رفع رأس مال الشركة والتغيير في ملكيات الشركة مقابل تنفيذ الشركة للتعهدات والإقرارات والالتزامات المذكورة في اتفاقية التسهيلات وعلى ألا يخل ذلك بأي التزامات الشركة تجاه المصرف أو يؤثر على أي من الضمانات والرهونات المقدمة من الشركة. كما أكد المصرف على أن عدم ممانعته هذه خاصة بالاتفاقية المشار إليها بالطلب المقدم من قبل الشركة ولا يحق للشركة الاحتجاج بها فيما يخص أي اتفاقية أو تسهيلات أخرى لم ينص عليها صراحة ضمن هذا الخطاب.
 - على الشركة أن تضمن عدم دفع أو توزيع أو الإعلان عن أرباح الأسهم أو أي توزيعات أخرى، دون الحصول على موافقة خطية من المصرف.
- يجب على الشركة إبلاغ المصرف فوراً بأي تغييرات في ملكية رأس مالها.
- يجب على الشركة أن تضمن عدم قيام أو السماح بإنشاء أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية فيما عدا القيود المالية المسموح بها والمنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

بالإضافة للالتزامات الأخرى:

١. تلتزم الشركة وتتعهد بتزويد المصرف ببوليصة تأمين مجبرة لصالح المصرف.
٢. تلتزم الشركة وتتعهد برهن عقارات لصالح المصرف بنسبة تغطية لا تقل عن (١٠٠٪) من إجمالي التسهيلات وذلك عند شراء الأرض وعند أعمال البناء وألا تقل نسبة التغطية عن (١٥٠٪) عند اكتمال أعمال المشروع.
٣. تلتزم الشركة وتتعهد بتغطية أي زيادة في تكلفة المشاريع من مواردها الخاصة.
٤. تلتزم الشركة وتتعهد بالتأمين على المشاريع لدى شركة تكافل الراجحي أو أي شركة تأمين معتمدة لدى المصرف.

٥. تلتزم الشركة وتتعهد بآلا يقل معدل خدمة الدين عن (١,٢٥) مرة طوال فترة التمويل.
٦. تلتزم الشركة وتتعهد بآلا تقل نسبة السيولة عن (١,٢٥) مرة طوال فترة التمويل.
٧. تلتزم الشركة وتتعهد بإبقاء (٥٠٪) من الأرباح السنوية والأرباح المبقاة في النشاط على أن يظهر ذلك في ميزانية العام القادم.
٨. موافقة المصرف لتمويل المشاريع الأقل أو المساوية لمبلغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

أما الضمانات المقدمة فهي:

١. بالنسبة للاتفاقية الأولى:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادر عن السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر بمبلغ (٣٠,٠٨٦,٦٨٩) ريال موقع من السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر بمبلغ (٣٢,٠٤١,٣٩٠) ريال موقع من السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر بمبلغ (٣٣,٠٦٢,٠٨٥) ريال موقع من السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- عقد رهن للعقار صك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٠ م).

٢. بالنسبة للاتفاقية الثانية:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادرة بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠١/٠٣/٢٠٢٢ م) عن السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر محرر بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠١/٠٣/٢٠٢٢ م) باسم الشركة وبمبلغ قدره (٥٣,٢٣٩,٣٧٥) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك من الشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٠ م).

٣. بالنسبة للاتفاقية الثالثة:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادرة بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٤٤ هـ (الموافق ٠٨/١٢/٢٠٢٢ م) عن السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر محرر بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٤٤ هـ (الموافق ٠٨/١٢/٢٠٢٢ م) باسم الشركة وبمبلغ قدره (٢٤٩,٩٥٩,٣٣٣) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك من الشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٠ م).

٤. بالنسبة لاتفاقية التسهيلات الائتمانية الموقعة مع مصرف الإنماء:

- بتاريخ ٠٧/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢ م)، أبرمت شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع مصرف الإنماء، يتيح المصرف بموجبها تسهيلات ائتمانية بمبلغ إجمالي قدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) وذلك لغرض تمويل العميل بنسبة (٦٠٪) بحد أقصى من إجمالي تكاليف تطوير كل مشروع (خاضعة لموافقة المصرف المسبقة).
- تبدأ سريان الاتفاقية في تاريخ ٠٧/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢ م) وتنتهي في تاريخ ٠٢/١٠/١٤٤٦ هـ (الموافق ٣١/٠٣/٢٠٢٥ م).
- يمكن للطرفين تجديدها بموجب اتفاقهما الخطي قبل شهرين على الأقل من تاريخ انتهائها.
- تكون مدة التمويل ٣ سنوات شاملة مدة السماح.

الالتزامات/الإقرارات:

- إخطار المصرف بأي تغيير محتمل لشكله القانوني أو نسب ملكيته وذلك بعد إجراء ذلك التغيير. وفي حال قبول المصرف الاستمرار مع العميل بالشكل القانوني الجديد فعليه تقديم المستندات اللازمة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من إجراء التغيير المطلوب وتوقيع جميع العقود والمستندات الإضافية مع المصرف لاستمرار العلاقة (المادة ٦,٤).
- لا يحق للشركة أن تتنازل عن أو تحول التزاماتها المترتبة عليها بموجب هذه الاتفاقية إلى أي جهة أخرى دون موافقة المصرف الخطية المسبقة وحيث تستمر الشركة ملتزمة بالتضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ هذه الاتفاقية.

الضمانات المالية:

- نسبة الرفع المالي وهي (إجمالي الخصوم ÷ صافي الحقوق الملكية الملموسة) يجب ألا تزيد عن ١:١,٥.
- يجب أن تبقى نسبة التمويل بما لا يتجاوز (٦٠٪) بحد أقصى من القيمة التقديرية لأرض المشروع، وللمصرف في ذلك الحق في مراجعة وتعديل شروط هذه الاتفاقية إذا زاد نسبة التمويل عن (٦٠٪) من القيمة التقديرية للمشروع بعد اكتماله. كما سيتم إعادة تقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين مقبولين لدى المصرف بشكل سنوي، وإذا زادت النسبة المطلوبة عن (٦٠٪) تتعهد الشركة بتزويد المصرف بضمانات إضافية للوصول للنسبة المطلوبة التي لا تتجاوز (٦٠٪) كحد أقصى.
- تتعهد الشركة بخدمة التمويل الممنوح للمصرف بغض النظر عن أداء المشروع.

الضمانات المقدمة:

- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن المكرم / نادر حسن بن عطا الله العمري (سجل تجاري رقم ١٠٠٤٥٧١٨٨٩) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة الجادة الأولى للاستثمار (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٧٤٦١) وسجل موحد ٧٠١١٠١٣٥٧٥ بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة دار الماجد العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤) وسجل موحد رقم ٧٠١١٨٥٢١٥٦ بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة عشر مليون ريال سعودي) تغطي ١٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات.
- رهن عقاري لصك و/أو صكوك عقارية (محل التمويل) لصالح مصرف الإنماء (أو من ينوب عنه وهي شركة التمويل العقارية).
- التوقيع على خطاب تنازل لا رجعة فيه - خلال مدة التمويل - عن جميع عوائد بيع الأراضي بعد تجزئتها وتعهده بإيداع حصة تلك العوائد في حساب خاص (Escrow Account) لدى مصرف الإنماء على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف. (تم التوقيع بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧ الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م)
- تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط عشرة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- كما أبرمت الشركة اتفاقية المراجعة المرنة مع مصرف الإنماء بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م)، قدمت بموجبها الشركة بالضمانات التالية:

- سند لأمر تحرره الشركة بجميع سقف البيع الآجل، ولا يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- كفالة غرم وأداء صادرة عن المكرم / نادر حسن بن عطا الله العمري (سجل تجاري رقم ١٠٠٤٥٧١٨٨٩) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة ومليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
- كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة الجادة الأولى للاستثمار (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٧٤٦١) وسجل موحد ٧٠١١٠١٣٥٧٥ تغطي كامل التسهيلات.
- كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة دار الماجد العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤) وسجل موحد رقم ٧٠١١٨٥٢١٥٦ بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة عشر مليون ريال سعودي) تغطي ١٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات أعلاه.
- الرهن العقاري لصك و/أو صكوك عقارية (محل التمويل) لصالح مصرف الإنماء (أو من ينوب عنه وهي شركة التمويل العقارية).
- تنازل الشركة تنازلاً لا رجعة فيه - خلال مدة التمويل - عن جميع عوائد بيع الأراضي بعد تجزئتها وتعهده بإيداع حصة تلك العوائد في حساب خاص (Escrow Account) لدى مصرف الإنماء على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف.

تجدر الإشارة إلى أنه من حالات الإخلال:

- إذا تغير الشكل القانوني أو الإدارة التنفيذية للشركة دون علم وموافقة المصرف المسبقة (٩,١,٧).
- وتاريخ ١٤٤٤/١١/١٦ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥) حصلت الشركة على خطاب عدم ممانعة من مصرف الإنماء على تحول الشركة من مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة واستكمال جميع الإجراءات وذلك بحسب الأنظمة ذات العلاقة وبعد استيفاء جميع المتطلبات والموافقات اللازمة.

- بتاريخ ١٦/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٥م)، أبرمت الشركة اتفاقية قرض دوار حسن قصير الأجل مع السيد نادر بن حسن عطالله العمري (مساهم)، بمبلغ (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال وذلك لتمويل النفقات الرأسمالية والتشغيلية للشركة، إن القرض مضمون بسند لأمر، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، بسداد قيمة القرض الممنوح عند الطلب وبلغ رصيد القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م مبلغاً وقدره (٩٢,٥٩٣) ريال سعودي.

٥. بالنسبة لاتفاقية التسهيلات الائتمانية الموقعة مع البنك السعودي الفرنسي:

- بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م)، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مع البنك السعودي الفرنسي

الالتزامات/ الإقرارات:

- لا يجب أن يتجاوز المبلغ المستخدم تحت كل تسهيل الحد الأقصى المتاح للاستخدام ولا المدة المحددة لذلك التسهيل/ التمويل. ويجوز للبنك - وفقاً لاختياره المطلق - أن يسمح باستخدام أي تسهيل/ التمويل بالتجاوز عن جده المعتمد و/أو بعد انتهاء الأجل المحدد للتسهيل/ التمويل، وسيخضع مثل هذا الاستخدام للضوابط والشروط الواردة في خطاب اتفاقية التسهيلات/ التمويل العام هذا وسيبقى التزام الشركة نحو البنك قائماً حتى يتم سداد كل المبالغ المستخدمة بالكامل، وفي حالة خطابات الضمان أو الاعتمادات المستندية أو أية تسهيلات تنطوي على التزامات عرضية سيبقى التزام الشركة نحو البنك قائماً حتى يتم إخلاء مسؤولية البنك بالكامل من جميع التزاماته العرضية الخاصة بمثل هذه التسهيلات/ التمويل.
- إن جميع حسابات العميل وأصوله لدى البنك أو تحت إشرافه وتصرفه تشكل ضماناً لجميع التسهيلات والالتزامات القائمة عليه. وعليه فإن للبنك الحق في إجراء المقاصة على أية أرصدة أو أصول عائدة للشركة وموجودة في حيازة البنك وتحت تصرفه. وبناءً على ذلك، يجوز للبنك من وقت لآخر بدون حاجة إلى إخطار الشركة أو الحصول على موافقتها أن: يدمج ويوحد كل أو بعض حسابات الشركة أو أصولها لديه، أو أن يخصم على أي من هذه الحسابات و/أو يبيع أي من هذه الأصول واستخدام العائدات للوفاء بأي أو كل التزام الشركة وسوف يظل هذا الالتزام نحو البنك قائماً بعد ذلك ما دامت هناك التزامات قائمة وغير مسددة في حسابات الشركة.
- تجدر الإشارة إلى أنه وفي حال وجود تغيير في الأشخاص القادرين على ممارسة هيمنة فعالة على الشركة، ويتم تعريف الهيمنة الفعالة على أنها السيطرة على (٥٠٪) أو أكثر من حقوق التصويت أو (٥٠٪) أو أكثر من رأس المال يتوجب على الشركة إبلاغ البنك عنها والحصول على موافقته الكتابية المسبقة.

الضمانات المقدمة:

- سند لأمر محرر باسم الشركة بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) لصالح البنك السعودي الفرنسي بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- ضمان بالتكافل والتضامن مبرم ما بين البنك السعودي الفرنسي والسيد نادر بن حسن بن عطالله العمري والسيد عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- عقد تنازل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي عن جميع المستحقات الحالية والمستقبلية سنوياً الناتجة عن متحصلات الممتلكات المضمونة والمقبوضة أو التي سيتم قبضها بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- رهن ملكية العقار المقيد بالصك رقم (٧٨١٦٥٢٠٠٠٢٩٩) وتاريخ ١٢/٠٧/١٤٤٥هـ مبرم من قبل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٠٣/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠٢٤م).
- خطاب تعهد صادر عن الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) بنقل ورهن صك ملكية العقار (الذي يشمل الصكوك السابقة التالية: ٢٩٤٠٩٩٠٠٠٢٥١ تاريخ ٢٦/٠٩/١٤٤٤هـ - ٣٩٤٠٩٩٠٠٠٢٥٢ تاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤٤هـ - ٣٩٣٥٣٣٠٠٣٢١ تاريخ ٢٥/٠١/١٤٤٤هـ - ٧٩٣٥٣٣٠٠٣٢٠٩ تاريخ ٢٥/٠١/١٤٤٤هـ - ٣٩٩٠٨٩٠٠٠١٧٠ تاريخ ٢٧/١١/١٤٤٢هـ - ٢٩٣٥٣٣٠٠٤١٧٧ تاريخ ١٥/١٠/١٤٤٣هـ - ٦٩٣٥٣٣٠٠٣٤٤٤ تاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٣هـ) كضمان للتمويل الممنوح للشركة من قبل البنك بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

٨-٩ النزاعات القضائية

كما بتاريخ هذه النشرة، تؤكد إدارة الشركة بأن الشركة ليست طرفاً في أي دعوى أو قضايا أو شكاوى أو مطالبة أو تحكيم أو إجراءات إدارية أو تحقيقات قائمة أو من المحتمل إقامتها، من شأنها أن يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي، كما لم يصل إلى علم إدارة الشركة وجود أي نزاعات قضائية جوهرية منظورة حالياً أو محتملة أو حقائق يمكن أن ينشأ عنها، مجتمعة أو منفردة، خطر محقق متعلق بنزاع جوهري.

٨-١٠ وثائق التأمين

- التأمين الصحي: أبرمت الشركة عقد تأمين صحي لموظفيها وبعض أفراد أسرهم مع شركة التعاونية للتأمين وهي شركة مرخص لها مزاوله نشاط التأمين بموجب العرض رقم (٢٥٨٣٣٧٨٢). وتشمل هذه الوثيقة التغطية التأمينية في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية وتمتد إلى خارج المملكة العربية السعودية للعلاج الطارئ فقط، أثناء الإجازة ورحلات العمل. لدى الشركة بطاقات تغطية تأمين صحي لعدد (١٠) موظفين سارية حتى تاريخ ١٤/٠٦/٢٠٢٤م.
 - كما حصلت الشركة على بطاقتي تأمين صحية صادرة عن شركة التعاونية للتأمين، الأولى تحمل الرقم (٢٥٦٠٥٨٢٢) لمصلحة عطا الله حسن بن حسن العمري وصالحة لغاية تاريخ ٠٩/٠٤/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٣م) والثانية تحمل الرقم (٧٧٧١) لمصلحة أسرار بنت عطيان بن نامي الجحدلي وصالحة لغاية ٢٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٥/٢٠٢٤م) بالإضافة إلى جدول منافع التأمين الطبي. حيث إن التأمين لا يغطي كلا من عطا الله حسن العمري وأسرار الجحدلي، نظراً لأن تمت تغطيتهما من قبل التأمين الصحي الخاص بأزواجهما.
 - التأمين على الممتلكات: فيما يخص وثيقة تأمين ممتلكات الشركة ضد جميع المخاطر والحريق. فإن مكاتب الشركة مستأجرة ولا تحوي أي معدات أو آلات ثمينة وتستخدمها الشركة في تسير أعمالها اليومية وبالتالي فإن أي ضرر من هذا القبيل يكون مشمولاً بوثيقة التأمين الخاصة بالمبنى المستأجر فيه الشركة وبالتالي لن يؤثر على رأس المال المستثمر فيه.
 - تأمين العيوب الخفية: صدر قرار من معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبالتنسيق مع اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، لتطبيق إلزامية التأمين ضد العيوب الخفية على رخص البناء الجديدة للمباني التجارية الجديدة قبل البدء بالإنشاءات في جميع مناطق المملكة بأنواعها، ابتداءً من تاريخ ١٧/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢١م)، ولرخص البناء الجديدة للمباني السكنية الجديدة قبل البدء بالإنشاءات في جميع مناطق المملكة ابتداءً من تاريخ ٢١/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢١م).
- كما بتاريخ هذه النشرة، لدى الشركة عدد (٤) من وثائق تأمين العيوب الخفية وفق الآتي:
- وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٣٩٩٥٠) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ٠٣/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٢/٠٦/٢٠٢٢م) خاصة برخصة البناء رقم (٧٢٥٠) وتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م) وتنتهي بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/٠٣/٢٠٢٥م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية محافظة الدرعية.
 - وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٤٠١٥٤) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٦/٢٠٢٢م) خاصة برخصة البناء رقم (٧٢٤٨) وتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م) وتنتهي بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/٠٣/٢٠٢٥م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية محافظة الدرعية.
 - وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٣٩٩٧٢) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ٠٦/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٥/٠٦/٢٠٢٢م) خاصة برخصة البناء رقم (٧٢٥١) وتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م) وتنتهي بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/٠٣/٢٠٢٥م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية محافظة الدرعية.
 - وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٣٠٦٩٣) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ٠٤/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٥/٠٤/٢٠٢٢م) خاصة برخصة البناء رقم (٢٧٦٤) وتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٢م) وتنتهي بتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٨/١٢/٢٠٢٤م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - الإدارة العامة لرخص البناء.
- كما أبرمت الشركة وثيقة تأمين العيوب الخفية بموجب طلب رقم (٨٤١٣٣) صادر عن شركة CPV ARABIA خاص برخصة البناء رقم (٥٩٤٣) وتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٢/٠٣/٢٠٢٢م) وتنتهي بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/٠٢/٢٠٢٥م)، بالإضافة لعرض أسعار تأمين العيوب الخفية صادر عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بالرقم (١١٤٨٥٩) وتاريخ ١٦/٠١/١٤٤٤هـ (الموافق ١٤/٠٨/٢٠٢٢م) خاصة برخصة البناء رقم (١٢٣٥٠) وتاريخ ٠٦/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٥/٠٧/٢٠٢٢م) سارية حتى تاريخ ٠٦/١٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٢/٠٦/٢٠٢٥م).

٨-١١ الشركات التابعة

تنص المادة (٦) من النظام الأساسي للشركة، أنه يجوز لها إنشاء شركات بمفردها. كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها. ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. كما يجوز للشركة تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة، وبيعها وشراؤها وتأجيرها.

كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، ليس لدى شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري أي شركة تابعة داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها. علماً أنه كان لدى الشركة شركة تابعة واحدة في المملكة وهي «شركة جادة الشاطئ العقارية»، إلا أنه وباتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٤ م) تنازلت الشركة عن كامل حصصها (عدد ١٥٠ حصة وقيمتها ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وتمثل نسبة ٣٠٪ من إجمالي الحصص) في شركة جادة الشاطئ العقارية لصالح السيد عطالله حسن عطالله العمري وبالتالي لم تعد شركة تابعة.

مصاريف الطرح

٩.

ستتحمل الشركة جميع التكاليف المتعلقة بالطرح، والتي تبلغ (٤,٨٣٢,٧٩٢) ريال سعودي، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب البالغة (٩٨,٥٤٣,٧١٨) ريال سعودي. وتشمل مصاريف الطرح أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

١-١. تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية

تقدمت الشركة بطلب لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وقد تمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، كما تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم في السوق الموازية.

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقراها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

٢-١. الاكتتاب في الأسهم المطروحة

لا توجد صفقات طرح خاص تمت مؤخراً على أسهم الشركة، وفي حال حدثت مثل هذه الصفقات فإنه يتم نقل الملكية بموجب عقد بيع بين الطرفين وليس للشركة علاقة في معرفة سعر البيع الذي تم بينهم.

سوف يتم طرح عدد (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية تبلغ ريال واحد لكل سهم وتمثل أسهم الطرح نسبة (٨,٠١٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٨,٧١٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة) للاكتتاب، في السوق الموازية بسعر ستة (٦) ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها ثمانية وتسعون مليوناً وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وسبعمائة وثمانية عشر (٩٨,٥٤٣,٧١٨) ريال سعودي.

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين المؤهلين، وهما:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيّاً من المعايير الآتية:

- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.

- أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.

٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح على أن يتم تسليمها في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ يوم الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في هذا القسم من هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحفظ الشركة بحقوقها رفض أي استثمار بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي شرط من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب وسحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة.

٣-١. طريقة التقدم بطلب الاكتتاب

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة. ويجب على المكتتب تعبئة طلب الاكتتاب وفقاً لتعليمات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً وكلياً، في حالة عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على أو في نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، حيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب بمجرد تقديمه اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة إلكترونية من نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب من المستشار المالي ومدير الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:

الخير كابيتال
ALKHAIR CAPITAL

شركة الخير كابيتال السعودية
طريق الملك عبد العزيز - حي الوزارات - أبراج مدارات
ص.ب ٦٩٤١٠ - الرياض ١١٥٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٥٥٦٧٨ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢١٩١٢٧٠ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alkhaircapital.com.sa

البريد الإلكتروني: info@alkhaircapital.com.sa

٤-١. فترة الطرح وشروطه

سيبدأ مدير الاكتتاب باستلام نموذج طلبات الاكتتاب من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) وتنتهي يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م). عند توقيع وتقديم نموذج طلب الاكتتاب سيقوم مدير الاكتتاب بمراجعة الطلب ومراجعة المستندات المطلوبة. وفي حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن نموذج طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً.

يجب على المستثمر أن يوضح في نموذج طلب الاكتتاب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها في سعر الطرح البالغ (٦) ريال سعودي للسهم الواحد. الحد الأدنى للاكتتاب هو (١٠٠) سهم، بينما الحد الأقصى للاكتتاب هو (١٠,٢٤٩,٩٩٩) سهم لكل مكتتب.

يجب استكمال نموذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح مرفقاً به المستندات التالية (حسبما ينطبق الحال):

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
فرد	- صورة بطاقة الهوية الوطنية - صورة صك الوكالة الشرعية (عند تقديم طلب الاكتتاب بواسطة الوكيل بالنيابة عن المستثمر). (في حال الانطباق) - صورة صك حصر الإرث في حال وجود ورثة. (في حال الانطباق) - خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
الأفراد السعوديين	- صورة بطاقة الهوية الوطنية - خطاب يفيد بأن المكتتب بمستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر. - نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).
فرد	- صورة الإقامة. - خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
فرد سعودي (مقيم)	- صورة الإقامة. - خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر. - نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
الشركات	- صورة السجل التجاري. - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- صورة من السجل التجاري وصورة من هوية المفوض بالتوقيع وصورة من تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المستثمر عبارة عن شركة مرخصة من هيئة السوق المالية). - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- صورة السجل التجاري. - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب) في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر. - نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).
صندوق استثماري	- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب) في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض). - خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب. - نسخة من تقرير صافي أصول الصندوق (AUM) (في حال أن الصندوق الاستثماري سيقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
مواطن خليجي	- نسخة من شهادة التسجيل التجاري لمقدم الطلب (أو ما يعادلها)، والنظام الأساسي وعقد التأسيس، حسب الحاجة وأي وثائق أخرى قد تكون مطلوبة لإثبات (في حالة الشركات) أن غالبية رأس المال مملوك من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم. - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- صورة بطاقة الهوية الوطنية. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. - نسخة من أي وثائق تثبت أن غالبية مالكي وحدات الصندوق هم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.
	- نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد). - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض ويتم إدارتها من قبل مؤسسة سوق مالية سعودية). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر. - نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).
مستثمر أجنبي مؤهل	- نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد). - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - خطاب يفيد بأن المكتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم. - نسخة من إشعار قبول التسجيل للمستثمر الصادر عن هيئة السوق المالية (في حال الانطباق).

يجب أن تسدد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها بإجراء حوالة مباشرة إلى حساب الأمانة، ويحق للشركة أن ترفض نموذج طلب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المكتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم التي طلب الاكتتاب بها.

108

٦. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
 ٧. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.
 ٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 ٩. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 ١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
 ١١. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) المذكورة أعلاه للاعتبارات التالية:

١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق لحماية للمستثمرين.
 ٢. أن رفع التعليق. من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
 ٣. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
 ٤. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقوفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٨) من الفقرة (أ) أعلاه.
 ٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقوفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (أ) أعلاه.
- إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية لمدة ستة أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمُصدر في أي من الحالات الآتية:

١. عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.
٢. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للشركة رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق المالية للشركة لتصحيح أوضاعها ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للشركة بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصودور القرار.
- د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) من الفقرة (ب) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتهاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المُصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتهاء سبب التعليق.
- هـ. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و. يجب على المُصدر الذي عُلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة (٦) أشهر من دون أن يتخذ المُصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمُصدر.
- ح. عند إكمال المُصدر لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم المُصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ط. لا تخل هذه البنود بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

٢-٧-١. الإلغاء الاختياري للإدراج

١. لا يجوز للشركة بعد طرح أوراقها المالية في السوق الموازية إلغاء الطرح إلا بموافقة سابقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على الشركة تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق المالية بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:

- أ. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء أو التعليق.
- ب. نسخة من الإفصاح المشار إليه في البند (٤) أدناه.
- ج. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من أي وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الطرح نتيجة لعملية استحواذ أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.
- د. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

٢. يجوز للهيئة أن تقبل وترفض طلب التعليق أو الإلغاء حسب تقديرها.
٣. يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة (غير العادية) على إلغاء الطرح بعد حصوله على موافقة الهيئة.
٤. عند إلغاء الطرح بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

٣-٧-١. تعليق التداول المؤقت بطلب من المصدر

١. يجوز للشركة أن تطلب من السوق المالية تعليق تداول أوراقها المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق ولا تستطيع الشركة تأمين سرية حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق المالية بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المصدر فور تلقيها للطلب.
٢. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المصدر، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور في -أقرب وقت ممكن- عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.
٣. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من الشركة عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة، وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق المالية أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على الشركة عندما تخضع أوراقها المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
٤. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق البند (٣) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة، ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.
٥. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في البند (٢) المذكور أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق المالية خلاف ذلك.

٤-٧-١. إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغب المصدر في إدراج أوراق مالية سبق إلغاء طلب إدراجها، يجب عليه تقديم طلب جديد وفق الإجراءات المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

٨-١. القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها

تتمثل القرارات والموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم بما في ذلك:

١. قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتاريخ ١٠/٢٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) بالموافقة على طرح عدد (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٨,٠١٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٨,٧١٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة) للاكتتاب في السوق الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة.
٢. موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على طرح (٨,٠١٪) من أسهم الشركة بعد الطرح للاكتتاب من خلال طرحها على المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية الصادرة بتاريخ ١١/١٨/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م).

٣. موافقة الهيئة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وذلك بتاريخ إعلانها في موقعها الرسمي بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٥ م).
٤. موافقة من شركة تداول السعودية «تداول السعودية» على الإدراج بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١٥ هـ (٢٠٢٤/٠٣/٢٥ م) وهذه الموافقة مشروطة بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

٩-١. إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة

يحظر على كبار المساهمين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة التصرف فيما يملكونه من أسهم قبل مضي فترة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية (فترة الحظر). وبخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على المساهمين الكبار، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.



التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

الـ

1-1 التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمس مائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً، وتبلغ القيمة الاسمية لكل سهم ريال سعودي واحد، وبإجمالي قيمة اسمية تبلغ مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمس مائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح مائتين وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية للسهم قدرها ريال سعودي واحد لكل منها، وبإجمالي قيمة اسمية تبلغ مائتين وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح على المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو). بعد الانتهاء من الطرح، ستخف نسبة ملكية المساهمين الحاليين في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بعد اكتمال الطرح من (١٠٠٪) إلى (٩١,٩٩٪) أي بنسبة انخفاض قدرها (٨,٠١٪).

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين عند أول يوم طرح، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم طرح على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ (٦) ريال سعودي، مع الإشارة إلى أنه ستتأثر القيمة السوقية لأسهم الشركة بعد الطرح وفقاً لنسب التذبذب اليومية المسموح بها في السوق الموازية (٣٠٪ ارتفاعاً وهبوطاً).

2-1 تأثير التغير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين بشكل إيجابي عند أول يوم طرح، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم طرح على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ (٦) ريال سعودي بنسبة ارتفاع تبلغ (٥) ريالات سعودي عن القيمة الاسمية للسهم المحدد بقيمة (١) ريال سعودي واحد.



التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١٢.

١٢-١ الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب يقر بما يلي:

١. الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه.
٢. أنه قد اطلع على نشرة الإصدار وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
٣. الموافقة على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناء على ذلك.
٤. عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر من جراء احتواء نشرة الإصدار على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال إضافتها في النشرة.
٥. أنه لم يسبق له ولأي من أفراد عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم المطروحة ويوافق على أن للشركة الحق في رفض طلبات الاكتتاب المزدوجة.
٦. قبوله عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب نموذج طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار.
٧. ضمان عدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تقديمه للجهة المستلمة.

١٢-٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

تحتفظ تداول بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

١٢-٣ تعهدات الشركة بعد الإدراج

عقد أول جمعية عامة غير عادية بعد الإدراج للموافقة على عكس التعديل في الشكل القانوني للشركة، بتحولها من شركة مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة، في المستندات النظامية (تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري).

١٢-٤ نبذة عن مجموعة تداول السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م، تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاء بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من يوم الأحد حتى يوم الخميس على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ٣ عصراً، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً. وقد يتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول.

ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار، وتليها الأوامر محددة السعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال.

يقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق عمل بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل «رويترز». وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومي حسب (T+2).

وينبغي على الشركة الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات المهمة بالنسبة للمستثمرين عبر نظام «تداول». ويتولى نظام تداول مسؤولية مراقبة السوق، بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.

١٢-٥ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية

تم تقديم طلب لدى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، كما تم تقديم طلب إلى السوق المالية السعودية لطرح أسهم الشركة في السوق الموازية.

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة، وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط ويمكن تغييرها أو تمديدتها بموافقة هيئة السوق المالية.

ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في «تداول»، وتسجيل الشركة وطرح أسهمها في السوق الموازية. ويحظر التداول في أسهم الشركة حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبون الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها. ولن تتحمل الشركة أو أي من مستشاريها أية مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

يقتصر تداول الأسهم المدرجة في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين (فضلاً راجع القسم ١-١ «التعريفات والمصطلحات»).

إجراءات عدم اكتمال الطرح

١٣.

إذا لم يكتمل الطرح في التاريخ المحدد لانتهاء عملية الطرح المبين في نشرة الإصدار هذه (فضلاً راجع «تواريخ مهمة للمكتتبين» في صفحة (م) من هذه النشرة)، سيقوم المستشار المالي خلال عشرة (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح بإشعار الهيئة كتابياً بعدم اكتمال الطرح ومن ثم سيقوم بإشعار المكتتبين، وبالتنسيق مع مدير الاكتتاب س تتم إعادة المبالغ التي تم جمعها من المكتتبين (إن وجدت) من دون خصم أي عمولات أو رسوم.

وتؤكد الشركة التزامها بأي قرارات أو تعليمات أو إجراءات تصدر من هيئة السوق المالية في حال عدم اكتمال الطرح.



المستندات المتاحة للمعانة

١٤

ستكون المستندات التالية متاحة للمعانة في المركز الرئيسي للشركة الواقع في مدينة الرياض (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين، مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣، الرياض، الرمز البريدي: ١٣٥١٢-٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية) وذلك بين الساعة التاسعة (٩) صباحاً حتى الساعة الرابعة (٤) مساءً ابتداءً من يوم الخميس (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٥) خلال أيام العمل من (الأحد إلى الخميس)، على ألا تقل تلك الفترة عن (٧) أيام قبل نهاية فترة الطرح، ومن تلك المستندات على سبيل المثال لا الحصر:

١. السجل التجاري الرئيس للشركة.
٢. النظام الأساسي للشركة.
٣. عقد تأسيس الشركة وآخر تعديل له بموجب قرار الشركاء بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة.
٤. نسخة من إعلان موافقة الهيئة على طلب التسجيل والطرح في السوق الموازية الصادرة بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٥م).
٥. نسخة من إعلان موافقة تداول السعودية على الإدراج الصادرة بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٥م).
٦. قرار مجلس إدارة الشركة بالتوصية على الموافقة على الطرح في السوق الموازية بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م).
٧. موافقة الجمعية العامة للمساهمين على توصية مجلس الإدارة بالطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية وتفويض مجلس الإدارة باستكمال الإجراءات ذات العلاقة بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م).
٨. مستند يوضح الآلية التي تم الاستناد عليها للتوصل إلى النطاق السعري المستخدم في عملية بناء سجل الأوامر.
٩. القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
١٠. القوائم المالية الأولية المفحوصة (غير المدققة) للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.
١١. خطابات الموافقة على تضمين الاسم والشعار والإفادة في نشرة الإصدار لكل من:
 - المستشار المالي للشركة «شركة الخير كابيتال السعودية».
 - المستشار القانوني للشركة «شركة خليجيون للاستشارات القانونية».
 - المحاسب القانوني للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر «شركة آر اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية».
 - جميع الجهات المستلمة للاكتتاب.

تقرير المحاسب القانوني

١٥.

تمت مراجعة وتدقيق القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية المفحوصة (غير المدققة) للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. من قبل شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية.

١-١٥ الملحق رقم (١): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
 (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٢٩ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري " شركة مساهمة سعودية مغلقة " الشركة"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وكل من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية". نحن مستقون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد، وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها 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 بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية 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 المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن 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 المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- وكجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:
 - تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
 - التوصل لاستنتاج عن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية 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 خلصنا إلى 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 وتُسند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونحن نتواصل مع المكلّفين بالحوكمة فيما يتعلّق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية تقوم بكتشافها أثناء المراجعة.

شركة اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق (١٠ مايو ٢٠٢٣ م)

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢٣٩,٠٢٨	١٨٦,٦٢٤	٥	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٦,٨٨٨,٧٩٤	٩,٣٥٦,٣١١	٦	عقارات استثمارية تحت التطوير
٤٥٤,٦٧٣	٢٨٨,٨٠٣	٧	حق استخدام أصول، بالصافي
١٢٨,٩٢٣	-	٨	إستثمارات في شركات زميلة
٥١,١٦٨,١٠٨	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٩	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٨,٨٧٩,٥٢٦	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	١٦٨,٨٥٥,٩٩٣	١٠	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
٢,٦٥٧,٣٣٠	-	١١	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦١,٣٨٧	٥,٥٢٠,٠٠٠	١٢	مستحق من اطراف ذات علاقة
٧,٩٥٧,٠٧٢	٣٩,٨٨٤,٣١٠	١٣	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤	نقد لدى البنوك
١٣٦,٤١٧,٤٧١	٢٢١,١٥٢,٥٩٩		مجموع الموجودات المتداولة
١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	٤١٥,٤٢١,٤٠٣		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٣,٦٢٧,٠٨٠	١	رأس المال
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١٥	علاوة إصدار
-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	١٦	اسهم الخزينة
٦,٥٦١,٢٧٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٧	احتياطي نظامي
١٤,٩٢٦,١٣٦	٨٤,٦٦٦,٨١٧		أرباح مبقاة
١٢١,٤٨٧,٤١١	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٣٥٣,٤٥٨	٦٠١,٦٦٨	١٨	إلتزامات منافع الموظفين
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٣٨,١٢٦,٨٦٩	١٩	قروض طويلة الأجل - الجزء غير المتداول
٦,٥٣٣,٢٥٦	٦,٦٩٤,٥٩٧	٧	إلتزامات التأجير - الجزء غير المتداول
٤٩,٠٧٧,٤٨٢	٤٥,٤٢٣,١٣٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٩٣٨,٨٦٩	٣٩٣,٨٧٦	٧	إلتزامات التأجير - الجزء المتداول
-	٣,٥٢٤,١٥٧	١٢	مستحق إلى طرف ذو علاقة
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩	قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول
-	٢,٢٦٥,١٧٠	٢٠	قرض قصير الأجل
٢٢,٠٣٢,٥٣١	٢٩,٨١٧,٣٣٠	٢١	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧	٢٢	مخصص الزكاة
٢٤,٧٣٢,١٠٤	٨٨,٢٥١,٨٣٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٧٣,٨٠٩,٥٨٦	١٣٣,٦٧٤,٩٦٤		مجموع المطلوبات
١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	٤١٥,٤٢١,٤٠٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الربح أو الخسارة	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	إيضاح
الإيرادات	٣١	٣١	
تكلفة الإيرادات	٣١,٢٣	(١٤٥,٩٦٤,٢٤٢)	
مجمول الربح	٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥٨,٩٥٩,٣٦٣	
أرباح بيع عقارات استثمارية	-	٣,٨٩٦,٤٩٩	
مصاريف عمومية وإدارية	(٥,٠٦٥,٨٠٥)	(١٠,٨٢٨,٣١٥)	
صافي الربح من العمليات الرئيسية	٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٥٢,٠٢٧,٥٤٧	
أرباح تقييم إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٤٧٦,٩٤٧	
أرباح بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨٢٧,٤٩٦	-	
أرباح بيع حصة الشركة في الشركة الزميلة	٣٠,٠٧٧	-	
حصة الشركة من خسارة الشركة الزميلة	-	(١٦,٤٥٦)	
إيرادات أخرى	٢٧,١٩٨	-	
تكاليف تمويلية	(١,٩٢٩,٤٥٨)	(١١٤,٥٨٢)	
صافي ربح السنة قبل الزكاة	٤٤,٩٦١,٨٠١	٥٢,٣٧٣,٤٥٦	
الزكاة	(٢,٢٥١,٢٩٧)	(١,٧٦٠,٧٠٤)	
صافي ربح السنة	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٥٠,٦١٢,٧٥٢	
بنود الدخل الشامل الآخر			
بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة			
أرباح محققة من مبيعات إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	٢,٦٧٩,٨٨٧	٨٨٨,٤٠٠
أرباح غير محققة من إعادة تقييم للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	٢٨,٧١٣,٠٢٤	٧,٠٢٩,٠٥١
خسائر إعادة قياس التزامات منافع الموظفين	١٨	(٩١,٦٨٤)	(١٥٥,٢٧٠)
اجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة		٣١,٣٠١,٢٢٧	٧,٧٦٢,١٨١
اجمالي الدخل الشامل للسنة		٧٤,٠١١,٧٣١	٥٨,٣٧٤,٩٣٣
ربحية السهم الأساسي:			
نصيب السهم من صافي ربح السنة	٢٦	٤,١٨	٥,٠٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة		١٠,٢٢٧,١٧٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

رأس المال ريال سعودي	علاوة إصدار ريال سعودي	أسهم خزينة ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	مجموع حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم ريال سعودي	حقوق الملكية غير المسيطرة ريال سعودي	مجموع حقوق الملكية ريال سعودي
٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٦١٢,٤٧٨	٢٢,١١٢,٤٧٨	١٦٩,٦٠٨	٢٢,٢٨٢,٠٨٦
-	-	-	-	٥٠,٦١٢,٧٥٢	٥٠,٦١٢,٧٥٢	-	٥٠,٦١٢,٧٥٢
-	-	-	-	٧,٧٦٢,١٨١	٧,٧٦٢,١٨١	-	٧,٧٦٢,١٨١
-	-	-	-	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	-	٥٨,٣٧٤,٩٣٣
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	٥,٠٦١,٢٧٥	(٥٠,٦١,٢٧٥)	-	-	-
-	-	-	-	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)
-	-	-	-	-	-	(١٦٩,٦٠٨)	(١٦٩,٦٠٨)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٦,٥٦١,٢٧٥	١٤,٩٢٦,١٣٦	١٢١,٤٨٧,٤١١	-	١٢١,٤٨٧,٤١١
-	-	-	-	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤٢,٧١٠,٥٠٤	-	٤٢,٧١٠,٥٠٤
-	-	-	-	٣١,٣٠١,٢٢٧	٣١,٣٠١,٢٢٧	-	٣١,٣٠١,٢٢٧
-	-	-	-	٧٤,٠١١,٧٣١	٧٤,٠١١,٧٣١	-	٧٤,٠١١,٧٣١
١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	-	-	-	١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	١٣,٦٢٧,٠٨٠
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	-	-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧
-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)
-	-	-	٤,٢٧١,٠٥٠	(٤,٢٧١,٠٥٠)	-	-	-
١١٣,٦٢٧,٠٨٠	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	١٠,٨٣٢,٣٢٥	٨٤,٦٦٦,٨١٧	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	-	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١)
المحول إلى الاحتياطي النظامي
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٨)
التغير في حقوق الملكية غير المسيطرة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١)
علاوة إصدار
شراء أسهم خزينة
المحول إلى الاحتياطي النظامي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٥٢,٣٧٣,٤٥٦	٤٤,٩٦١,٨٠١	الأنشطة التشغيلية
٩٢,٣٢٨	١٠٣,٧٩٢	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٣٠٥,٠٢٣	٥٠٧,٢٤١	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
(٤٧٦,٩٤٧)	(٨٢٧,٤٩٦)	استهلاكات وممتلكات ومعدات
-	(٣٠,٠٧٧)	استهلاك حق استخدام الأصل
١٦,٤٥٦	-	أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٤,٥٨٢	١,٩٢٩,٤٥٨	أرباح بيع حصة الشركة في الشركة الزميلة
٧١,١٤٧	١٤٤,٥٠٨	حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة
(٣,٨٩٦,٤٩٩)	-	تكاليف تمويلية
٤٨,٥٩٩,٥٤٦	٤٦,٧٨٩,٢٢٧	المكون من إلتزامات منافع الموظفين
		أرباح بيع استثمار عقارية
(٢٩,٥٠٨,٩٤٠)	(٥٤,١٧٣,٣٨٩)	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٣٦١,٣٨٧)	(٥٠,١٥٨,٦١٣)	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
٢٧,٠١٠,٢٤٦	(٣١,٩٢٧,٢٣٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٩,٧٥٠,٦٥٩	٧,٧٨٤,٧٩٩	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٦٤,٨٢٣,٥٨٦)	٣,٥٢٤,١٥٧	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٦٦,٥٣٨	(٣٣,١٦١,٠٥٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣,٥٢٩)	(١,٦٧٢,٠٩٢)	(المستخدم في) / الناتج من العمليات
(٤٤٣,٤٢٢)	(١,٧٦٠,٧٠٤)	المسدد من تكاليف تمويلية
٢١٩,٥٨٧	(٣٦,٥٩٣,٨٥٣)	المسدد من مخصص الزكاة
		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٧٦,٣٦٨)	(٥١,٣٨٨)	الأنشطة الاستثمارية
(٥٣,٢٨٥,٦٢٧)	(٤٥,٨٠٠,٠٠٠)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(٢,١٨٠,٣٨٣)	٣,٤٨٤,٨٢٦	إضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	١٥٩,٠٠٠	إضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٠,٧٦٦,٧٠١)	(٢,٨٠٨,٨٨٨)	المحصل من استبعاد استثمار في شركة زميلة
٢٨,٠٣٤,٩٧٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	إضافات على عقارات استثمارية - تحت التطوير
١٧,٧١٥,٦٨٧	-	المحصل من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١١,٩٦٨,٤٢٢)	(١٢,٥١٦,٤٥٠)	المحصل من استبعاد عقارات استثمارية - تحت التطوير
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٥٥,٠٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	الزيادة في رأس المال
(١٧٩,٠٠٠)	(٦٢٩,٠٠٠)	أسهم خزينة
(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	المسدد من إلتزامات التأجير
٤٢,١٩٠,٧٦٩	١١٨,٥٧٦,١٠١	توزيعات أرباح نقدية
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	المحصل من القروض طويلة الأجل
-	٢,٢٦٥,١٧٠	المسدد من القروض طويلة الأجل
١٨,٠١١,٧٦٩	٤٥,٢٤٣,٥٢١	التغير في القرض قصير الأجل
٦,٢٦٢,٩٣٤	(٣,٨٦٦,٧٨٢)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٤,٤٩٦,١٤٤	١٠,٧٥٩,٠٧٨	صافي التغير في النقد لدى البنوك
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	النقد لدى البنوك في بداية السنة
		النقد لدى البنوك في نهاية السنة (إيضاح ١٤)
		المعاملات غير النقدية:
-	١٣,٦٢٧,٠٨٠	الزيادة في رأس المال من خلال مساهمات في استثمار بالقيمة العادلة من خلال
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	الدخل الشامل الآخر
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	علاوة اصدار من خلال مساهمات في استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٢٩٤,٢٢٦	٤,٦٤٧,٢٩٤	الشامل الآخر
١٦٩,٦٠٨	-	المحول من الاطراف ذات العلاقة إلى رأس المال الإضافي
١٤٥,٣٧٩	-	تكاليف تمويلية مرسلة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير
		التنازل عن حصة في استثمار في شركة تابعة
		حصة الشركة في الشركة الزميلة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١ - التكوين والنشاط

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري " الشركة "، شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٤١٥٣ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢ ذو الحجة ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أغسطس ٢٠١٧م).

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، هدم وإزالة المباني وغيرها، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق،،، إلخ، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، ترميمات المباني السكنية وغير سكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).

بتاريخ ١٢ جمادى الآخر ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٦ يناير ٢٠٢١م) تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الإحتفاظ باسم الشركة ورقم وتاريخ السجل التجاري بنفس رأس المال البالغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى عدد ٥٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بناءً على التعميم الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمتعلق في إستمرارية السنة المالية للشركات بإعتبار نشاط الشركة نشاط ممتد بناءً على ذلك إستمرت الشركة في إعداد قوائمها المالية دون تعديل، حيث أنه لم يؤدي تحويل الكيان القانوني إلى نشوء وحدة محاسبية جديدة.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية والتي أوصت بزيادة رأس مال الشركة بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى شركة الجادة الأولى للإستثمار (مساهم) والتي تمثل عدد ٦٠٠,٠٠٠ سهم ومبلغ قدره ٣٤ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى السيد/ نادر حسن العمري بإذخاله مساهم بالشركة والتي تمثل عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ٤٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٦ صفر ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ٤٥ مليون ريال سعودي إلى ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال إيداع مبلغ نقدي وقدره ٥٥ مليون ريال سعودي في حسابات الشركة، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفه للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليون عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١١,٣٦٢,٧٠٨ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

ان عنوان المركز الرئيسي للشركة هو:

٦٩٥٧ الرياض ١٣٥١٢ - ٣٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية - الرياض - حي حطين - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - صندوق بريد ٢٤٤٧ - الرمز البريدي ١٣٥١٢.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا إذا ما تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٤) وفقاً لمبدأ الإستحقاق ومفهوم الإستمرارية.

٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م:
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧ - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣، "دمج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.
- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والألات والمعدات" على الشركة أن تخصم من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.
- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.
إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة خلال السنة.

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات.
توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يثأر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٨
تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة
تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدئي، إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

الأحكام التقديرية

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

- إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الإستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الإستخدامية تحسب بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو إستثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الإستخدام.

- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الإلتزامات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك إستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتؤخذ منخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الإعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) الأحكام التقديرات (تتمة)

- التزامات منافع الموظفين

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية لالتزام تلك المنافع باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستحقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف رغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"

تقوم الشركة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول/ غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو بنوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".
- تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترجمة. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدّر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد و استهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد ويتم إثبات أرباح أو خسائر الاستبعاد بقائمة الأرباح أو الخسائر. إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

البيان	نسبة الإستهلاك
حاسب آلي	٢٥%
أثاث وديكور	٢٠%
أجهزة كهربائية	٢٠%

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

العقارات الاستثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية (الأراضي أو المباني أو جزء من بناء أو أرض أو كليهما) المحتفظ بها لدى الشركة للحصول على إيجار أو تنمية رأس المال أو كليهما. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر إنخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للإستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات الموجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد الإستثمارات العقارية أعماراً إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) الإستثمار العقاري والمعدات. يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من الإستثمارات العقارية بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كامنة في ذلك الجزء إلى الشركة وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إلغاء قيد القيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة عند تكديدها.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع الشركة بما في ذلك الإستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الإستثمارات العقارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبدل) بقائمة الربح أو الخسارة.

العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الإحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكديدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار إنخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكديدها.

الإنخفاض في القيمة

يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للإسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الإستثمارات في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك الشركة فيها تأثيراً جوهرياً ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. ويعتبر التأثير الجوهري قائماً بشكل عام عندما تملك الشركة ما يتراوح بين ٢٠% و ٥٠% من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي تمارس الشركة على أنشطتها سيطرة مشتركة والتي تأسست بموجب ترتيبات تعاقدية وتتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، يتم احتساب الإستثمارات في الشركات الزميلة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية (شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية) وتقيد مبدئياً بسعر التكلفة بما في ذلك الشهرة المحددة عند الشراء (إن وجدت). يتم إدراج حصة الشركة في أرباح وخسائر الشركات والمنشآت المستثمر فيها بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة. وعندما تزيد حصة الشركة من الخسارة على حصتها في الإستثمار في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فإن القيمة الدفترية للشركة تنخفض إلى الصفر ويتم الاستمرار بتحميل أي خسائر إضافية عندما تتكبد الشركة لإلتزامات قانونية أو تعاقدية أو إذا دفعت أي مبالغ نيابة عن الشركة المستثمر فيها. ويتم استبعاد أية أرباح غير محققة للتعاملات بين الشركة والشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بالقدر الذي تكون عليه حصة الشركة في الشركات الزميلة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملات دليلاً على إنخفاض قيمة الموجودات المحولة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) الإنخفاض في قيمة الموجودات

تقوم الشركة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث أن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقبولة لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تدبرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للإستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. في حال استبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح إستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات وتثبت كإيرادات ضمن قائمة الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

أولاً : الموجودات المالية (تتمة)

ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة إنخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ثانياً : المطلوبات المالية

يتم قياس الذمم المدينة المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالإلتزام أو إلغاءه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الإقتضاء - إلى صافي القيمة الدفترية عند الإعراف الأولي.

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛

- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو

- هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الام للشركة التي تعد قوائمها المالية.

(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

- إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).

- إحدى الشركتين هي شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).

- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.

- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

- يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).

- تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

النقد لدى البنوك

يتمثل النقد في النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

علاوة الإصدار

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناتجة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة السوقية للسهم نتيجة زيادة رأس ما الشركة.

أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بالتكلفة

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

عقود الإيجار

الشركة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة الأولية والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية بعد القياس الأولي والإعتراف، يتم لاحقاً قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً الاستهلاك المتراكم. تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت. في تاريخ البدء بالإيجار بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ. يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحميل هذا الاستهلاك والفائدة ومصروفات تمويل على قائمة الربح أو الخسارة.

الشركة كمؤجر

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة

اختارت الشركة عدم إثبات موجودات (حق الاستخدام) والتزامات عقد الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة، تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات بقائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

مكافآت الموظفين

تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للفترة التي تم تكديدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاة فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

مزاي التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكديدها.

مزاي الموظفين قصيرة الأجل

يتم الإعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقعة ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة. تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع ان يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدية على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً.
- عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

المخصصات

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويُدْرَج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين تحت بند المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين في الشركة.

القروض قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالقروض قصيرة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة (المتثلة بالمتحصلات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. وبعد الاعتراف المبدئي تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأ باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة مالم يتوفر لدى الشركة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزام على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

تتحقق الإيرادات من العقود طويلة الأجل باستخدام طريقة نسبة العمل المنجز. عندما تكون هناك إمكانية للوصول إلى تقديرات للتنتائج يمكن الاعتماد عليها، وذلك بالإشارة إلى المرحلة المنجزة من أعمال العقد. وتقاس مرحلة الإنجاز بإحتساب نسبة التكاليف المنفقة لتاريخه إلى التكاليف الكلية المقدرة للعقد وعندما لا يمكن تقدير الإيرادات بدرجة معقولة من الدقة فإنه يتم استخدام طريقة العقود التامة. وعندما تشير التقديرات الحالية لإجمالي تكاليف وإيرادات العقد إلى خسارة فإنه يتوجب أخذ مخصص للخسارة الكلية للعقد بغض النظر عن نسبة العمل المنجز، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات:

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

كما يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الإلتزامات التعاقدية، أي عندما تنتقل السيطرة على العقارات والأراضي المباعة أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل بما يمكنه من استخدامها للغرض المشتراه من أجله وبدون قيود أو بانتفاعه بالخدمات المقدمة له بموجب العقد. يتم معاملة الإيراد من تقديم أي خدمات فرعية غير نشاط الشركة الرئيسي، كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل.

بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط:

- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- أن يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل ذات استخدام بديل لدى الشركة، وأن الشركة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الاداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الاداء، فإنه في حالة عدم وفاء بأي من الشروط اعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الاداء فيها. عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام الاداء من خلال تسليم البضائع أو تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة تقوم بإنشاء أصل تعاقدي بناءً على قيمة الثمن أو العوض المكتسب من الاداء. وحيثما كان المبلغ الموفور المقدم للعميل اعلى من مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا من شأنه ان يرفع من قيمة التزامات العقد.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

بيع العقارات للتطوير

التزامات الاداء

سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

تحقق الإيرادات

العقود مرور الوقت

تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء الشركة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المههرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعُدل طريقة الإدخال لاية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع وثيرة أداء الشركة في الوفاء بالتزام الاداء (مثل المواد غير المثبتة).

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالايرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالايرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع العود الفردية في العقد كاملة، ويشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي، مثل الوحدات الفندقية.

عنصر التمويل الهام

وفي الحالات التي يتم فيها الاتفاق على شروط الدفع الموجه، يتم تعديل سعر المعاملة لتأثير عنصر التمويل المؤثر.

ایرادات آخری

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها وتسجل بالدفاتر.

المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات العمومية والإدارية، وفقاً لأسس ثابتة.

تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الإقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، جزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الإقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبدها. وتتألف تكاليف الإقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة عند اقتراض الأموال.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإنه يتم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

الالتزامات المحتملة

لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع اقتصادية مستبعدا. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية. بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية داخلية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المعلومات القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منه إيرادات وتتكبد فيها مصاريف،
 - يتم تحليل نتائج عملياته باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء، و
 - تتوفر بشأنه معلومات مالية.
- يتم تنظيم وإدارة الأعمال التشغيلية الخاصة بالشركة بصورة مستقلة وفقاً لطبيعة الخدمات المقدمة، ويمثل كل قطاع وحدة استراتيجية تقدم منتجات مختلفة للسوق الخاصة به. لأغراض إدارية، تم تقسيم الشركة إلى قطاعين، كما هو مبين أدناه:
- تقوم الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات، التي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.
 - وبالمثل، تقوم الشركة بتنفيذ أعمال مقاولات متمثلة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية، والتي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.
- القطاع الجغرافي عبارة عن مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تزاوُل أنشطتها مدرة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم عمليات الشركة في المملكة العربية السعودية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٥ - الممتلكات والمعدات، بالصافي

المجموع ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	حاسب آلي ريال سعودي
٤٤٠,٦٤٠	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٢٢,٢٧٠
٥١,٣٨٨	-	-	٥١,٣٨٨
٤٩٢,٠٢٨	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٧٣,٦٥٨
٢٠١,٦١٢	٧,١٢٤	١٣٣,٣٤٦	٦١,١٤٢
١٠٣,٧٩٢	٣,١٣٢	٤٠,٥٤٢	٦٠,١١٨
٣٠٥,٤٠٤	١٠,٢٥٦	١٧٣,٨٨٨	١٢١,٢٦٠
١٨٦,٦٢٤	٥,٤٠٦	٢٨,٨٢٠	١٥٢,٣٩٨

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
إضافات خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
الإستهلاك المتراكم
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المجموع ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	حاسب آلي ريال سعودي
٢٦٤,٢٧٢	١٥,٦٦٢	١٩٩,٦٣٣	٤٨,٩٧٧
١٧٦,٣٦٨	-	٣,٠٧٥	١٧٣,٢٩٣
٤٤٠,٦٤٠	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٢٢,٢٧٠
١٠٩,٢٨٤	٣,٩٩١	٩٢,٨٦٠	١٢,٤٣٣
٩٢,٣٢٨	٣,١٣٣	٤٠,٤٨٦	٤٨,٧٠٩
٢٠١,٦١٢	٧,١٢٤	١٣٣,٣٤٦	٦١,١٤٢
٢٣٩,٠٢٨	٨,٥٣٨	٦٩,٣٦٢	١٦١,١٢٨

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
إضافات خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
الإستهلاك المتراكم
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٦ - العقارات الاستثمارية تحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي مشروع حطين مجمع تجاري مكون من (٦) مكاتب وأربع محلات تجارية بغرض التأجير في حي العقيق بمدينة الرياض، والمقام على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ عام، إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م كما يلي:

مشروعات تحت التطوير ريال سعودي	حق استخدام الأصول * ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
٢,٨٠٨,٨٨٨	-	٢,٨٠٨,٨٨٨
٢,٨٠٨,٨٨٨	٧,٠٢٧,٩٤٧	٩,٨٣٦,٨٣٥
-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
-	٣٤١,٣٧١	٣٤١,٣٧١
-	٤٨٠,٥٢٤	٤٨٠,٥٢٤
٢,٨٠٨,٨٨٨	٦,٥٤٧,٤٢٣	٩,٣٥٦,٣١١

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
إضافات خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
مجمع الاستهلاك المتراكم
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
صافي القيمة الدفترية
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

*يتمثل حق استخدام الأصول في عقد إستئجار قطعة أرض رقم ١١٥٥ مستأجرة من السيد نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، (إيضاح (٧، ١٢)).

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦- العقارات الاستثمارية تحت التطوير (تتمة)

إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية تحت التطوير متمثلة في أصول حق الإستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وهي كما يلي:

مشتريات تحت التطوير	حق استخدام الأصول	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
-	٦,٨٨٨,٧٩٤	٦,٨٨٨,٧٩٤

التكلفة

إضافات خلال السنة*

الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم

المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)

الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

كما في نهاية السنة

٧- عقود الإيجار

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة على كل من حق استخدام الأصول والتزامات التأجير:

أ- الحركة على حق استخدام الأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٨٤٢,٠٠١	٨٤٢,٠٠١
٨٤٢,٠٠١	٨٤٢,٠٠١
٢٢١,٤٥٨	٣٨٧,٣٢٨
١٦٥,٨٧٠	١٦٥,٨٧٠
٣٨٧,٣٢٨	٥٥٣,١٩٨
٤٥٤,٦٧٣	٢٨٨,٨٠٣

التكلفة

الرصيد في بداية السنة

الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم

الرصيد في بداية السنة

المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)

الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

كما في نهاية السنة

ب- الحركة على التزامات التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٠٩,٤٦١	٧,٤٧٢,١٢٥
٧,٠٣٤,٣١١	-
١٠٧,٣٥٣	٢٤٥,٣٤٨
(١٧٩,٠٠٠)	(٦٢٩,٠٠٠)
٧,٤٧٢,١٢٥	٧,٠٨٨,٤٧٣
٦,٥٣٣,٢٥٦	٦,٦٩٤,٥٩٧
٩٣٨,٨٦٩	٣٩٣,٨٧٦

الرصيد في بداية السنة

الإضافات خلال السنة*

إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢٥)

المسدد خلال السنة

الرصيد كما في نهاية السنة

الجزء غير المتداول

الجزء المتداول

لا يترتب على عقود الإستئجار أية ارتباطات رأسمالية من عقود قصيرة الأجل، كما لا يترتب أية ضمانات ومبالغ محتجزة عند خيارات التمديد والإنهاء.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٧- عقود الإيجار (تتمة)

* تتمثل الإضافات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، في عقد إستئجار قطعة أرض رقم ١١٥٥ من البلك رقم ٩٣ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي العقيق بمدينة الرياض والبالغ مساحتها (١,٠٠٠) متر مربع، بموجب الصك رقم ٨٩٣٤٨٧٠٠١٥٩٢ بتاريخ ١٤٤٢/٩/٢٢هـ، إن قطعة الأرض مستأجرة من السيد نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، إيضاح (٦، ١٢)، وذلك لإنشاء مبنى تجاري مكتبي إضافة إلى كافة المرافق الملحقة به وفقاً للمخططات الهندسية والإنشائية التي يتم الموافقة عليها من الجهات المعنية، مدة هذا العقد ٢١ عاماً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١ أغسطس ٢٠٢١م، ويتخللها ١٢ شهر مجاني من هذا التاريخ، حيث تلزم الشركة بسداد مبلغ ٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً يتم زيادتها بنسبة ٧% كل ٥ سنوات، تملك الشركة وحدها حق الانتفاع بالأرض وما يقام عليها من مباني ومنشآت وملاحق وغيرها طوال مدة هذا العقد، ويحق للشركة إجراء أي تعديلات أو تطوير عليها ما لم يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر، وعند إنتهاء مدة العقد تنتقل المباني والإنشاءات والملاحق وجميع ما يقيمها الطرف الثاني على العين المؤجرة إلى ملكية المؤجر، ولا يحق للشركة المطالبة بها أو بأي تعويض عنها، كما لا يحق للشركة خصم أي مبالغ من الأجرة المستحقة عليها مقابلها، أما المنقولات والأثاث والأجهزة والمعدات والألات وغيرها فتبقى ملكاً خالصاً للشركة ويتم اخلائها من العين المؤجرة قبل تسليمها إلى المؤجر في نهاية مدة العقد، بخلاف الثوابت كالمكيفات والمطابخ والديكورات والإنارة فيتم تسليمها مع المباني للمؤجر، هذا ولا يوجد تعديلات على القيمة الإيجارية.

٨- إستثمارات في شركة زميلة

يتمثل الإستثمار في شركة زميلة بإستثمار الشركة في "شركة جادة الشاطئ العقارية" شركة ذات مسؤولية محدودة" المملوكة للشركة بنسبة ٣٠%، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م قامت الشركة ببيع كامل حصتها المستثمر بها في تلك الشركة بمبلغ ١٥٩,٠٠٠ ريال سعودي، وحققت صافي ربح من عملية البيع مبلغاً وقدره ٣٠,٠٧٧ ريال سعودي.

٩- الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر

تتمثل الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في إستثمار في وحدات صناديق وأدوات حقوق ملكية، إن حركة الإستثمارات كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
عدد الوحدات	الرصيد في أول المدة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في آخر السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١١,٤٧٦,٢٣٧	٣٧,١٣٣,١٣٨	١٢٩,٥٧٦,٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤	١٦٥,٦٠٢,٠٩٦
١,٤٠٣,٤٩٧	١٤,٠٣٤,٩٧٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	-	-	١٨,٨٣٤,٩٧٠
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٥١,١٦٨,١٠٨	١٣٤,٣٧٦,٠٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
عدد الوحدات	الرصيد في أول المدة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في آخر السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣,٠١٠,٤٠٩	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٢١٥,٦٨٧	(٥,١١١,٦٠٠)	٧,٠٢٩,٠٥١	٣٧,١٣٣,١٣٨
١,٤٠٣,٤٩٧	-	٣٦,٠٦٩,٩٤٠	(٢٢,٠٣٤,٩٧٠)	-	١٤,٠٣٤,٩٧٠
٥١,١٦٨,١٠٨	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٣,٢٨٥,٦٢٧	(٢٧,١٤٦,٥٧٠)	٧,٠٢٩,٠٥١	٥١,١٦٨,١٠٨

صندوق الشرفة للإستثمار

صندوق جادة الدرعية للإستثمار

صندوق الشرفة للإستثمار

صندوق جادة الدرعية للإستثمار

قامت الشركة خلال العام بشراء ١٠,٩٦٥,٨٢٨ وحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بقيمة ١٢٩,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي، منها ٤,١٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة بقيمة ٤١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وشراء ٦,٨٦٥,٨٢٨ وحدة بسعر ١٢,٩ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي وذلك من خلال المبادلة العينة مع المساهمين المكتتبين في زيادة رأس المال، كما قامت الشركة ببيع عدد ٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة بلغت تكلفة الوحدات المباعة ٢٩,٨٢٠,١١٣ ريال سعودي محققة أرباح قدرها ٢,٦٧٩,٨٨٧ ريال سعودي من عملية البيع، تم تقييم سعر الوحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بمبلغ ١٤,٤٣ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق جادة الدرعية للإستثمار بسعر التكلفة نظراً لعدم صدور القوائم المالية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ذلك أن الصندوق في فترة الطرح الأولى.

١٠- العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:
مشروع ملقا نلال الرياض: إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزيدنس، مكون من (٥٧) شقة بغرض البيع في حي الملقا بمدينة الرياض.
مشروع جادة النخيل: إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزيدنس، مكون من (٩٨) شقة بغرض البيع في حي النخيل بمدينة الرياض.
مشروع ملقا نجد ٢: إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزيدنس، مكون من (٦٣) شقة بغرض البيع في حي الملقا بمدينة الرياض.
مشروع واحة النخيل: إنشاء مجمع سكني مكون من (٢٤) شقة بغرض البيع في حي النخيل بمدينة الرياض.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٠- العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)

إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الإجمالي ريال سعودي	تكلفة التطوير ريال سعودي	أراضي** ريال سعودي	
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	٥,٨٢٩,٦٨١	١٠٨,٨٥٢,٩٢٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٦٨,٥٨٢,٥٧١	٦٦,٢٣٦,٦٦٦	١٠٢,٣٤٥,٩٠٥	إضافات خلال السنة
(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	(٢٤,٠١٠,٦٢٠)	(٩٠,٣٩٨,٥٦٢)	مبيعات خلال السنة *
١٦٨,٨٥٥,٩٩٣	٤٨,٠٥٥,٧٢٧	١٢٠,٨٠٠,٢٦٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٨٤,٨٧٩,٤٣٨	٨,١٥٣,٧٨٢	٧٦,٧٢٥,٦٥٦	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
١٦٣,١٢٠,٤٦٦	٥,٨٢٩,٦٨٠	١٥٧,٢٩٠,٧٨٦	إضافات خلال السنة
(١٣٣,٣١٧,٣٠٠)	(٨,١٥٣,٧٨١)	(١٢٥,١٦٣,٥١٩)	مبيعات خلال السنة *
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	٥,٨٢٩,٦٨١	١٠٨,٨٥٢,٩٢٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

* قامت الشركة خلال السنة ببيع عقارات وأراضي وفقاً للجدول التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١٦٦,٦٦٥,٥٣٣	١٤٧,١٠٩,٧٤١	المحصل من بيع العقارات والأراضي
(١٣٣,٣١٧,٣٠٠)	(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	تكلفة العقارات والأراضي المباعة (إيضاح ٢٣)
٣٣,٣٤٨,٢٣٣	٣٢,٧٠٠,٥٥٩	الربح المحقق

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للأراضي المتضمنة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير تم تقييمها على أنها أعلى من القيمة الدفترية ريال سعودي، وذلك وفقاً للتقييم المعد من قبل المقيم العقاري المستقل، شركة الإدرسي للتقييم العقاري حامل ترخيص رقم ٢١٠٠٠٠٨٢٠، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت القيمة العادلة لهذه الأراضي مبلغ ١٢٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٢٢ مليون ريال سعودي).

يتضمن بند الأراضي، أراضي موهونة لصالح مصرف الراجحي وذلك بموجب عقد القرض طويل الأجل الموقع مع مصرف الراجحي تم رهن أرض جادة النخيل الواقعة في حي النخيل بمدينة الرياض، بلك رقم ٢٩ مخطط رقم ١٠٧٥ بموجب صك رقم ٣٩٣٠١٠٠٠٨٦١٥ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٠هـ، ضمان للوفاء بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، هذا وتم فك الرهن في الفترة اللاحقة للقوائم المالية نتيجة سداد قيمة القرض كما في (إيضاح ٢٠)، خلال عام ٢٠٢٢م تم تحويل تكلفة المشروع إلى بند العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير.

كما تم رهن أرض ملقا تلال الرياض لصالح مصرف الراجحي الواقعة في بلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٤م)، ضمان للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي، بلغت القيمة المستغلة من القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢١,١٩٠,٧٧٠ ريال سعودي (إيضاح ١٩).

تم رهن أرض واحة النخيل لصالح مصرف الإنماء الواقعة في حي النخيل الغربي في منطقة الرياض بموجب صك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢ بتاريخ ١٤٤٣/٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٤م)، ضمان للوفاء بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، بلغت القيمة المستغلة من القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٦,٩٣٥,٩٩٨ ريال سعودي، (إيضاح ١٩).

تم رسلة تكاليف تمويلية بمبلغ ٤,٦٤٧,٢٩٤ ريال سعودي، على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال العام الجاري تخص القروض الممنوحة من مصرف الراجحي ومن مصرف الإنماء بغرض إنشاء مجمعات سكنية.

١١- الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في إستثمار في أسهم في سوق تداول للأوراق المالية، ان حركة الإستثمارات كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

عدد الأسهم	الرصيد في أول المدة ريال سعودي	إضافات خلال السنة ريال سعودي	استبعادات خلال السنة ريال سعودي	أرباح غير محققة ريال سعودي	الرصيد في آخر السنة ريال سعودي
٦,١٧٨	١,١٦٢,٧٠٠	-	(١,١٦٢,٧٠٠)	-	-
١١,٨٨١	١,٤٩٤,٦٣٠	-	(١,٤٩٤,٦٣٠)	-	-
-	٢,٦٥٧,٣٣٠	-	(٢,٦٥٧,٣٣٠)	-	-

أسهم الشركة العربية لخدمات
الإنترنت والاتصالات
أسهم مجموعة تداول السعودية

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

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية

*تمثل الجهة المنتسبة في الاطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمين او احدهم حصصا فيها، او هي تلك الاطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في ادارتها.

الطرف ذو العلاقة

صندوق الشرفه للإستثمار
شركة جادة الشاطئ العقارية

فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى طرف ذو علاقة كما في ٣١ ديسمبر:

الطرف ذو العلاقة

شركة الاعمار والتنسيق

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٣- الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
-	١٩,٣٤٠,٩٦٥	ذمم مدينة *
٣٧,٠١٦	٧,٠٤٧,٤٦٧	مصرفات مدفوعة مقدماً
٣,٧٩٢,٦٦١	٤,٤٨١,١٠٣	ضمان حسن تنفيذ أعمال
١,٦٠٢,٨٨٩	٣,٨١٢,٥٨٣	ضريبه القيمة المضافة
٢,٣٥٨,٢١٣	٣,٥١٧,٣٤٥	إيرادات مستحقة
٣٩,٣٦٦	-	دفعات مقدمة للموردين
١٢٦,٩٢٧	١,٦٨٤,٨٤٧	أخرى
٧,٩٥٧,٠٧٢	٣٩,٨٨٤,٣١٠	

* خلال الفترة اللاحقة تم تحصيل كامل مبلغ الذمم المدينة.

١٤- نقد لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	بنوك محلية - حسابات جارية
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٤,٩٩٦,١٤٤	١٠,٧٥٩,٠٧٨	النقد لدى البنوك أول السنة
(٥٠٠,٠٠٠)	-	إستبعاد النقد المتضمن في إستبعاد الشركة التابعة
٦,٢٦٢,٩٣٤	(٣,٨٦٦,٧٨٢)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	النقد لدى البنوك نهاية السنة

١٥- علاوة الإصدار

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأس مال الشركة. بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي، بواقع ١,٣٦٢,٧٠٨ سهم، وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفه للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليون عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية. نتجت علاوة الإصدار نتيجة عملية الإكتتاب التي تمت وفقاً للقيمة السوقية للأسهم المصدرة والبالغة ٦٥ ريال سعودي بناءً على التقييم الصادر عن مدير الإكتتاب (شركة الخير كابيتال)، بينما تبلغ القيمة الاسمية للسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي، ليصبح الفرق بين قيمة الإكتتاب والقيمة الاسمية للسهم بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي.

١٦- أسهم الخزينة

إن أسهم الخزينة هي أسهم رأس مال الشركة المشتراه من قبلها، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت تكلفتها ٢,٣٢٨,٧٥٠ ريال سعودي، بأسهم عددها ٥٠,٠٠٠ سهم. بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية، وقررت الموافقة على شراء أسهم عادية من أسهم الشركة لغرض الاحتفاظ بها كأسهم خزينة، وذلك لدعم برامج الحوافز المستقبلية للموظفين طويلة الأجل. لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في إجتماعات الجمعية العامة للشركة.

١٧- الإحتياطي النظامي

تماشياً مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ما نسبته ١٠% من صافي الربح السنوي إلى الإحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٨- التزامات منافع الموظفين

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الافتراضات الآتية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٣,٤%	٤,٩٩%
٣,٤%	٤,٩٩%
متوسط	متوسط

معدل الخصم

معدل زيادة المزايا

معدل دوران العاملين

إن حركة التزامات منافع الموظفين هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
١٢٣,٣٤١	٣٥٣,٤٥٨
٧١,١٤٧	١٤٤,٥٠٨
٣,٧٠٠	١٢,٠١٨
١٥٥,٢٧٠	٩١,٦٨٤
٣٥٣,٤٥٨	٦٠١,٦٦٨

رصيد التزامات منافع الموظفين أول السنة

المرج بقائمة الربح أو الخسارة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٥)

المرج بقائمة الدخل الشامل الآخر

خسائر إكتوارية عن إعادة قياس التزامات منافع الموظفين

رصيد التزامات منافع الموظفين آخر السنة

الحساسية في التزامات منافع الموظفين:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٣٨٢,٢١٢	٦٤٩,٧٤٧
٣٢٧,٤٠٩	٥٥٧,٩١٢
٣٢٧,٥٢٩	٥٥٨,١١٠
٣٨٢,٣٥٧	٦٤٩,٩٨٨
٢٩,٨٨	٣١,٦١
٢,٢	٢,١٢

أساس

زيادة بنسبة ٠,٥%

نقص بنسبة ٠,٥%

أساس

زيادة بنسبة ٠,٥%

نقص بنسبة ٠,٥%

معدل التغير في الرواتب

معدل الخصم

إفترض دراسة إحصائية للموظفين بيانات العضوية

متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)

متوسط سنوات الخبرة السابقة

تحليل استحقاق التدفقات النقدية غير المخصومة

أقل من سنة ريال سعودي	بين سنتين ريال سعودي	بين سنتين إلى خمس سنوات ريال سعودي	أكثر من خمس سنوات ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
٣٢,٠١٥	٣٣,٦٢٩	١٩٠,٢١١	١,١٦٩,٤٢٣	١,٤٢٥,٢٧٨
١٩,١٦٦	٢٠,٩١٦	١٢٢,٧١٤	٤٦٩,٢٧٥	٦٣٢,٠٧١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

مطلوبات مزايا نهاية خدمة الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

مطلوبات مزايا نهاية خدمة الموظفين

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٩- القروض طويلة الأجل

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع مصرف الراجحي بتاريخ ١ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع جادة النخيل المكون من مجمع سكني مكون من ٩٨ شقة بغرض البيع، بمنطقة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ١٨ شهر من تاريخ سحب المبلغ إن القرض مضمون بسند لأمر من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وبإقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطاء الله العمري (مساهم) ، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ المحصلة من بيع الوحدات السكنية المقامة على الأرض الممولة حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض (إيضاح ٧).

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض الواقعة في بلوك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمان للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٠).

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك الإنماء بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير واحة النخيل لإنشاء مجمع سكني مكون من ٢٤ شقة بغرض البيع بمدينة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ سحب المبلغ إن القرض مضمون بكفالة غرم وأداء من السيد/ نادر بن حسن بن عطاء الله العمري (مساهم) وبكفالة غرم وأداء من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وبرهن العقارات محل التمويل لصالح بنك الإنماء، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت القيمة المستغلة من القرض ١٦,٩٣٥,٩٩٨ ريال سعودي (إيضاح ١٠).

إن حركة القروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٩٠,٧٦٨	الرصيد في بداية السنة
٤٢,١٩٠,٧٦٨	١١٨,٥٧٦,١٠١	المحصل خلال السنة
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٣٨,١٢٦,٨٦٩	الجزء الغير متداول
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة

٢٠- قرض قصير الأجل

بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٢م أبرمت الشركة إتفاقية قرض دوارحسن قصير الأجل مع السيد نادر بن حسن عطاء الله العمري (مساهم)، بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل النفقات الرأسمالية والتشغيلية للشركة، إن القرض مضمون بسند لأمر، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، بسداد قيمة القرض الممنوح عند الطلب، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغاً وقدره ٢,٢٦٥,١٧٠ ريال سعودي.

٢١- الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
-	٢٤٧,١٤٥	ذمم دائنة
١٥,٠٥٧,٨٢٦	٢٠,٨٨٩,٨١٢	دفعات مقدمة من العملاء
٦,٥٧٤,٤٨٩	٧,٠٣٨,٦٩٠	مصاريف مستحقة
٣٩٩,١٧٥	١,٦٣٣,٧٨٠	ضمان حسن تنفيذ أعمال
١,٠٤١	٧,٩٠٣	ضريبة التصرفات العقارية
٢٢,٠٣٢,٥٣١	٢٩,٨١٧,٣٣٠	

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٢- مخصص الزكاة

أ- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٧,٢٩٨,٦٩٨	١٢١,٤٨٧,٤١١
٥٢,٤٦٤,٧٦٠	٤٥,١١٨,٣٢٧
٧,٨٩٣,١٩٦	١١٢,٨٠٣,١٥٤
٧,٧٦٩,٨٥٥	١٩٠,٧١١,١٧٠

حقوق الملكية
صافي الربح المعدل للسنة
إلتزامات غير متداولة ومخصصات أخرى
موجودات غير متداولة

ب- إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٤٣,٤٢٢	١,٧٦٠,٧٠٤
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧
(٤٤٣,٤٢٢)	(١,٧٦٠,٧٠٤)
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧

الرصيد في بداية السنة
المكون خلال السنة
المسدد خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

ج - موقف الربط الزكوي

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢١م، وتم الحصول على شهادة الزكاة عن تلك السنوات، ولم تحصل الشركة على ربوطات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية.

٢٣- تكلفة الإيرادات

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٣,٣١٧,٣٠٠	١١٤,٤٠٩,١٨٢
١٠,٧٣٠,١٩٢	٣٨,١٦٩,١٢٥
١,٩١٦,٧٥٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١٤٥,٩٦٤,٢٤٢	١٥٣,٥٧٨,٣٠٧

تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ١٠)
تكلفة أعمال مقاولات
مصاريف سعي

٢٤- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٧٥٢,٠٥٦	١,٦٤٥,٠٧١
٦,٧٨٤,١٠٠	٩٦٥,٠٠٠
٣٠٥,٠٢٣	٥٠٧,٢٤١
٢٥٤,٠١٢	٣٣٦,٠٨٥
٢٣,٢٥٣	١١٦,٩٣٤
٩٢,٣٢٨	١٠٣,٧٩٢
٢٠,٦٣٦	٢٦,٩٣١
٥٩٦,٩٠٧	١,٣٦٤,٧٥١
١٠,٨٢٨,٣١٥	٥,٠٦٥,٨٠٥

رواتب وأجور ومزايا العاملين
مكافآت وعمولات
استهلاك حق استخدام الأصل *
تأمينات اجتماعية
دعاية وإعلان
استهلاكات ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
قرطاسية ومطبوعات
أخرى

* تم تبويب مصروف استهلاك حق استخدام الأصل كما يلي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٩,١٥٣	٣٤١,٣٧١
١٦٥,٨٧٠	١٦٥,٨٧٠
٣٠٥,٠٢٣	٥٠٧,٢٤١

العقارات الإستثمارية تحت التطوير (إيضاح ٦)
عقود الإيجار (إيضاح ٧)

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٥- تكاليف التمويل

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
٣,٥٢٩	١,٦٧٢,٠٩٢
١٠٧,٣٥٣	٢٤٥,٣٤٨
٣,٧٠٠	١٢,٠١٨
١١٤,٥٨٢	١,٩٢٩,٤٥٨

مصروفات وعمولات بنكية
إطفاء تكاليف فوائد عن التزامات عقود تأجير (إيضاح رقم ٧)
تكاليف فائدة إعادة قياس التزامات منافع الموظفين (إيضاح رقم ١٨)

٢٦- ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسي من صافي الربح للسهم العادي بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة كما في نهاية السنة والبالغ عددها ١٠,٢٢٧,١٧٥ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢٧- الإلتزامات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لدى الشركة إلتزامات رأسمالية قائمة تتعلق بعقارات إستثمارية تحت التطوير وعقارات معدة للبيع وتحت التطوير بمبلغ ٣٨,٥٩٤,٢١٢ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: مبلغ ١٠٩,٢٩٧,٩٧٢ ريال سعودي).

٢٨- توزيعات الأرباح

قررت الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٢١م تفويض مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح مرحلية قدرها ٥٤ مليون ريال سعودي على السادة المساهمين بواقع ١٢ ريال سعودي لكل سهم ما يمثل نسبته ١٢٠% من رأس مال الشركة وبإجمالي قدره ٥٤ مليون ريال سعودي من الأرباح المبقة، على أن تكون الأحقية للمساهمين المقيدين في سجل المساهمين بنهاية يوم ١٦ سبتمبر ٢٠٢١م.

٢٩- ادارة المخاطر

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصيرة الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات الإلتزامات ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الإلتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٤٥٠,٠٠٠	٩,٠٨٩,٨٧٢	-	٩,٥٣٩,٨٧٢
-	-	-	٦٠١,٦٦٨	٦٠١,٦٦٨
-	٣,٥٢٤,١٥٧	-	-	٣,٥٢٤,١٥٧
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,١٢٦,٨٦٩	-	٨٨,١٢٦,٨٦٩
-	٢,٢٦٥,١٧٠	-	-	٢,٢٦٥,١٧٠
-	٢٩,٨١٧,٣٣٠	-	-	٢٩,٨١٧,٣٣٠
٢,٢٥١,٢٩٧	-	-	-	٢,٢٥١,٢٩٧
٢,٢٥١,٢٩٧	٨٦,٠٥٦,٦٥٧	٤٧,٢١٦,٧٤١	٦٠١,٦٦٨	١٣٦,١٢٦,٣٦٣

المطلوبات

إلتزامات التأجير

إلتزامات منافع الموظفين

مستحق إلى طرف ذو علاقة

قروض طويلة الأجل

قرض قصير الأجل

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

مخصص الزكاة

الإجمالي

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩- إدارة المخاطر (تتمة)
مخاطر السيولة (تتمة)

ب- فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
-	٦٢٩,٠٠٠	٩,٧١٨,٨٧٢	-	١٠,٣٤٧,٨٧٢
-	-	-	٣٥٣,٤٥٨	٣٥٣,٤٥٨
-	-	٤٢,٤٨٤,٩٩٥	-	٤٢,٤٨٤,٩٩٥
-	٢١,٧٣٨,٣٠٤	-	-	٢١,٧٣٨,٣٠٤
١,٧٦٠,٧٠٤	-	-	-	١,٧٦٠,٧٠٤
١,٧٦٠,٧٠٤	٢٢,٣٦٧,٣٠٤	٥٢,٢٠٣,٨٦٧	٣٥٣,٤٥٨	٧٦,٦٨٥,٣٣٣

المطلوبات

إلتزامات التأجير

إلتزامات منافع الموظفين

قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

مخصص الزكاة

الإجمالي

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء باللتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف إئتماني جيد، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات علاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٣٤٠
٢,٣٥٨,٢١٣	٣,٥١٧,٣٤٥
-	١٩,٣٤٠,٩٦٥
٣٦١,٣٨٧	٥,٥٢٠,٠٠٠
١٣,٤٧٨,٦٧٨	٣٥,٢٧٠,٦٥٠

نقد لدى البنوك

إيرادات مستحقة

ذمم مدينة

مستحق من أطراف ذات علاقة

مخاطر ادارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٩٠,٣٩٢,٠٤٠
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦
٣١,٤٣١,٦٩٠	٨٣,٤٩٩,٧٤٤
١٢١,٤٨٧,٤١١	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩
٠,٢٦	٠,٣٠

قروض وتسهيلات بنكية

يخصم : النقد وما في حكمه

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغييرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي او القيم العادلة للادوات المالية وتراقب الشركة تقلبات اسعار العملات وتعتقد أن تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهرياً.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن القيمة الدفترية الواردة في القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٠- المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين

يتمثل كبار الشركة التنفيذيين في أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين. ان تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

حجم التعامل خلال السنة		طبيعة المعاملة	موظفي الإدارة العليا وكبار الإدارة التنفيذية اعضاء مجلس الادارة
٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي		
٦,٩٠٠,٠٠٠	٣,٢٣٨,٤٩٦	رواتب وبدلات وحوافز	
-	٥٠٠,٠٠٠	مكافآت	
٦,٩٠٠,٠٠٠	٣,٧٣٨,٤٩٦		

٣١- المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال المجموعة والتي اعتمدت عليها إدارة المجموعة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وينود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة، وتتمثل قطاعات المجموعة فيما يلي:

- قطاع بيع العقارات: أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.

- قطاع المقاولات: أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية والغير سكنية.

تتمثل جميع إيرادات الشركة من أعمال ومبيعات مع القطاع الخاص ولا يوجد إيرادات من عملاء حكوميين.

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

قطاع بيع العقارات		قطاع المقاولات		موجودات ومطلوبات	
ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٧٣,٨٢٠,٤١٥	٣,٥١٧,٣٤٥	٤٣,٨١٤,٨٣٩	٤٣,٨١٤,٨٣٩	٢٢١,١٥٢,٥٩٩	٢٢١,١٥٢,٥٩٩
-	-	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	-	-
١٧٣,٨٢٠,٤١٥	٣,٥١٧,٣٤٥	٢٣٨,٠٨٣,٦٤٣	٢٣٨,٠٨٣,٦٤٣	٤١٥,٤٢١,٤٠٣	٤١٥,٤٢١,٤٠٣
٥٢,٢٧١,٦٢٠	-	٣٥,٩٨٠,٢١٠	٣٥,٩٨٠,٢١٠	٨٨,٢٥١,٨٣٠	٨٨,٢٥١,٨٣٠
٣٨,١٢٦,٨٧٠	-	٧,٢٩٦,٢٦٤	٧,٢٩٦,٢٦٤	٤٥,٤٢٣,١٣٤	٤٥,٤٢٣,١٣٤
٩٠,٣٩٨,٤٩٠	-	٤٣,٢٧٦,٤٧٤	٤٣,٢٧٦,٤٧٤	١٣٣,٦٧٤,٩٦٤	١٣٣,٦٧٤,٩٦٤
قطاع بيع العقارات		قطاع المقاولات		موجودات ومطلوبات	
ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١١٧,٠٤٠,٨١٧	-	١٩,٣٧٦,٦٥٤	١٩,٣٧٦,٦٥٤	١٣٦,٤١٧,٤٧١	١٣٦,٤١٧,٤٧١
-	-	٥٨,٨٧٩,٥٢٦	٥٨,٨٧٩,٥٢٦	٥٨,٨٧٩,٥٢٦	٥٨,٨٧٩,٥٢٦
١١٧,٠٤٠,٨١٧	-	٧٨,٢٥٦,١٨٠	٧٨,٢٥٦,١٨٠	١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	١٩٥,٢٩٦,٩٩٧
-	-	٢٤,٧٣٢,١٠٤	٢٤,٧٣٢,١٠٤	٢٤,٧٣٢,١٠٤	٢٤,٧٣٢,١٠٤
-	-	٤٩,٠٧٧,٤٨٢	٤٩,٠٧٧,٤٨٢	٤٩,٠٧٧,٤٨٢	٤٩,٠٧٧,٤٨٢
-	-	٧٣,٨٠٩,٥٨٦	٧٣,٨٠٩,٥٨٦	٧٣,٨٠٩,٥٨٦	٧٣,٨٠٩,٥٨٦

قطاع بيع العقارات		قطاع المقاولات		المطلوبات	
ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٤٧,١٠٩,٧٤١	٤٨,٣٥٢,٢١٤	٩,١٨٨,٦٤٥	٩,١٨٨,٦٤٥	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠
(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	(٣٨,١٦٩,١٢٥)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)
٣٢,٧٠٠,٥٥٩	١٠,١٨٣,٠٨٩	٨,١٨٨,٦٤٥	٨,١٨٨,٦٤٥	٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥١,٠٧٢,٢٩٣
-	-	١٠٣,٧٩٢	١٠٣,٧٩٢	-	-
١,٦٧٠,٣٤٣	-	٢٥٩,١١٥	٢٥٩,١١٥	١,٩٢٩,٤٥٨	١,٩٢٩,٤٥٨
٣١,٠٣٠,٢١٦	١٤,٣٤٣,٠٨٩	(٢,٦٦٢,٨٠١)	(٢,٦٦٢,٨٠١)	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤٢,٧١٠,٥٠٤

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
مجموع ربح السنة
إستهلاك ممتلكات ومعدات
تكاليف تمويلية
صافي ربح السنة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
نقطة زمنية معينة
بمرو الزمن

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

توقيت إثبات الإيرادات :

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
نقطة زمنية معينة
بمرور الزمن

۳۲- عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٣٣- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤هـ الموافق (١٠ مايو ٢٠٢٣م)

٣٤- الأحداث اللاحقة

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م/١٣٢ في ١ ذو الحجة ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م)، (المشار إليه فيما يلي "النظام") حيز التنفيذ في ٢٦ جمادى الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م)، بالنسبة لبعض أحكام النظام، يتوقع الالتزام الكامل بها موعد أقصاه لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ٢٦ جمادى الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م)، وتقوم الإدارة حالياً بتقييم تأثير نظام الشركات الجديد وسقوّم بتعديل النظام الأساسي للشركة لأي تغييرات لمواءمة المواد مع أحكام النظام (١) (ووجدت)، وبعد ذلك يتعين على الشركة عرض النظام الأساسي المعدل على المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية على العادة السنوية للمصادقة عليه.

لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢-١٥ الملحق رقم (٢): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
 (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

RSM Allied Accountants Professional Services Co.

Riyadh - Olaya District - Al Oruba Street
1st Floor, Building No. 3193
P.O. Box 8335, Riyadh - 12333
Tel.: +966 11 416 9361
Fax: +966 11 416 9349
Kingdom of Saudi Arabia
www.rsmksa.com
C.R : 4030228773

RSM
فرقة إرس إم المحاسبين المتحدون لإستشارات المحاسبة
الرياض - حي العليا - طريق العروبة
مبنى رقم ٣١٩٣ ، الطابق الأول
ص. ب ٨٣٣٥ ، الرياض - ١٢٣٣٣
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤١٦ ٩٣٦١
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤١٦ ٩٣٤٩
المملكة العربية السعودية
www.rsmksa.com
س.ت ٤٠٣٠٢٢٨٧٧٣

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية مقفلة "الشركة"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية "الميثاق" ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها 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 بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية 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 المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن 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.

Audit | Tax | Consulting

RSM Allied accountants professional services, professional limited liability company registered in Kingdom of Saudi Arabia, with paid-up capital of (1,100,000) SAR. (Previously known as Dr.Abdolghadir Ismail & partners Company). Allied Accountants member in RSM International network. RSM is the trading name used by the members of the RSM, each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm each of which practices in its own rights. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International limited, a company registered in England and Wales. فرقة إرس إم المحاسبين المتحدون لإستشارات المحاسبة شركة ذات مسؤولية محدودة مبنية مسجلة في المملكة العربية السعودية. برأس مال (١.١٠٠.٠٠٠) ريال سعودي. مغفول بالكامل وبمساهمة ساهلاً. "شركة العتار عبد القادر بنقا وشركاه المحاسبين المتحدون". وهي عضو في الشبكة العالمية RSM هي العلامة التجارية المستعملة بواسطة كل الأعضاء في مجموعة RSM كل من أعضاء المجموعة هو بيان قانوني مستقل في مجال المحاسبة والإستشارات. شبكة RSM العالمية تدار من قبل RSM العالمية المحدودة وهي شركة مسجلة في بريطانيا وويلز.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- وكجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:
- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية 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 خصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة 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.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

١٥ شوال ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤ أبريل ٢٠٢٤ م)

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
١٨٦,٦٢٤	١٣٩,٧٨٧	٥
٩,٣٥٦,٣١١	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	٦
٢٨٨,٨٠٣	٤٣١,٤٦٠	٧
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	٨
-	١٧٩,١٩٥	٩
١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	٣١٦,٦٤٥,١٤٥	
الموجودات المتداولة		
١٦٨,٨٥٥,٩٩٣	١١١,٥٢٣,٧٧٤	١٠
١٥,٨٧٠,٠٠٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨	١١
١٦,٥٢٩,٧٧٤	٩,٣٦٢,٩٤١	١٥
٢٦,٠١٦,٩٦٥	٢٧,١٨٥,١٥٣	١٢
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	
٢٣٤,١٦٥,٠٢٨	١٨٢,١١٩,٧١٧	
٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١١٣,٦٢٧,٠٨٠	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١٨,١٣٥,٤٢٧	١٣
(٢,٣٢٨,٧٥٠)	(٢٠,٤٦٤,١٧٧)	١٤
١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٦
٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	
٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٨٨,١٧٨,٩٥٨	
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
٣٨,١٢٦,٨٦٩	٧٣,٠٧٦,١٠٠	١٨
٦,٦٩٤,٥٩٧	٢٣٨,٢٧٨	٧
٦٠١,٦٦٨	٩٢٢,٤٧٩	١٧
٤٥,٤٢٣,١٣٤	٧٤,٢٣٦,٨٥٧	
المطلوبات المتداولة		
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨
٣٩٣,٨٧٦	٢٤٦,٨٦٧	٧
-	٩,٥٥٤,٨٣٨	١٥
٥,٧٨٩,٣٢٧	٦,٤٦٣,٨٤٣	١١
٤٢,٨٢٩,٧٥٩	٣٢,٣٢١,٧٩٨	١٩
٢,٢٥١,٢٩٧	٢,٧٠١,٣١٤	٢٠
١٠١,٢٦٤,٢٥٩	٩٦,٢٨٨,٦٦٠	
١٤٦,٦٨٧,٣٩٣	١٧٠,٥٢٥,٥١٧	
٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي		الإيرادات
٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	٢٩	تكاليف الإيرادات
(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)		مجمول الربح
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٤٩,٥٥٤,٥٦٦		
(٥,٠٦٥,٨٠٥)	(١٤,٨٣٩,٠٥٢)	٢١	مصارييف عمومية وإدارية
٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٣٤,٧١٥,٥١٤		صافي الربح من العمليات الرئيسية
-	٩,٦٧٠,٥٨٨	٦	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية تحت التطوير
٨٢٧,٤٩٦	-		أرباح بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٠٧٧	-		أرباح بيع الاستثمار في الشركة الزميلة
(١,٩٢٩,٤٥٨)	(٢٥٣,٢٤٦)	٢٢	تكاليف تمويلية
٢٧,١٩٨	٥٢٠,٢٢٣		إيرادات أخرى
٤٤,٩٦١,٨٠١	٤٤,٦٥٣,٠٧٩		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٢٥١,٢٩٧)	(٢,٧٠١,٣١٤)	٢٠	الزكاة
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤١,٩٥١,٧٦٥		صافي ربح السنة
بنود الدخل الشامل الآخر			
بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة			
٢,٦٧٩,٨٨٧	٧,٦١٤,٢٧٨	٨	أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٨,٧١٣,٠٢٤	٧,٢٣٨,٦٩٠	٨	أرباح غير محققة من إعادة تقييم للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٩١,٦٨٤)	(١٣٦,٨٢٧)	١٧	إعادة قياس إلتزامات منافع الموظفين
٣١,٣٠١,٢٢٧	١٤,٧١٦,١٤١		إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٤,٠١١,٧٣١	٥٦,٦٦٧,٩٠٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
ربحية السهم الأساسي:			
٠,٢٨	٠,٢٥	٢٣	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة
١٥٢,١٥٧,٦٢١	١٧٠,٤٤٠,٦٢٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

رأس المال	علاوة إصدار	أسهم خزينة	الاحتياطي النظامي	إحتياطي القيمة العادلة	أرباح مبقاة	مجموع حقوق الملكية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٦,٥٦١,٢٧٥	٧,٠٢٩,٠٥١	٧,٨٩٧,٠٨٥	١٢١,٤٨٧,٤١١
-	-	-	-	-	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤٢,٧١٠,٥٠٤
-	-	-	-	٢٨,٧١٣,٠٢٤	٢,٥٨٨,٢٠٣	٣١,٣٠١,٢٢٧
-	-	-	-	٢٨,٧١٣,٠٢٤	٤٥,٢٩٨,٧٠٧	٧٤,٠١١,٧٣١
١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	-	-	-	-	١٣,٦٢٧,٠٨٠
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	-	-	-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧
-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)
-	-	-	٤,٢٧١,٠٥٠	-	(٤,٢٧١,٠٥٠)	-
١١٣,٦٢٧,٠٨٠	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	١٠,٨٣٢,٣٢٥	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩
١١٣,٦٢٧,٠٨٠	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	١٠,٨٣٢,٣٢٥	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩
-	-	-	-	-	٤١,٩٥١,٧٦٥	٤١,٩٥١,٧٦٥
-	-	-	-	٧,٢٣٨,٦٩٠	٧,٤٧٧,٤٥١	١٤,٧١٦,١٤١
-	-	-	-	٧,٢٣٨,٦٩٠	٤٩,٤٢٩,٢١٦	٥٦,٦٦٧,٩٠٦
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	(٥٦,٨١٣,٥٤٠)	(١٨,١٣٥,٤٢٧)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(١٠,١٧٥,٠٠٠)	(١٠,١٧٥,٠٠٠)
١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٨,١٣٥,٤٢٧	(٢٠,٤٦٤,١٧٧)	١٠,٨٣٢,٣٢٥	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	٨٨,١٧٨,٩٥٨	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
زيادة رأس المال من علاوة الإصدار (أيضا)
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٤٤,٩٦١,٨٠١	٤٤,٦٥٣,٠٧٩	الأنشطة التشغيلية
١٠٣,٧٩٢	٩٥,٠٨٢	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٥٠٧,٢٤١	٤٣٠,٩٢١	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
-	(٨٩٩,٤٥٥)	استهلاكات ممتلكات ومعدات
-	٣٧٩,٢٣٢	استهلاك حق استخدام أصول
-	١,٦٠٤,٩٢٥	أرباح استبعاد عقود الإيجار
(٨٢٧,٤٩٦)	-	تسويات عقود الإيجار
-	(٩,٦٧٠,٥٨٨)	المكون من مخصص انخفاض ارصدة مدينة أخرى - سعى ارض الفاروق
(٣٠,٠٧٧)	-	أرباح استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٢٩,٤٥٨	٢٥٣,٢٤٦	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية تحت التطوير
١٤٤,٥٠٨	١٨٠,٩٥٦	أرباح بيع الاستثمار في الشركة الزميلة
-	(١,١٧٥,٢١٤)	تكاليف تمويلية
-	٣٥,٨٥٢,١٨٤	المكون من التزامات منافع الموظفين
٤٦,٧٨٩,٢٢٧	٣٥,٨٥٢,١٨٤	أرباح بيع عقارات استثمارية تحت التطوير
(٥٤,١٧٣,٣٨٩)	٥٧,٣٣٢,٢١٩	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(١٤,١٧١,٥٦١)	٧,١٦٦,٨٣٣	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
-	٩,٥٥٥,٨٣٨	إيرادات عن أعمال منفذة وغير موقتة
(١٥,٥٠٨,٦١٣)	٢,٠٣٤,٩٥٢	الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
(٢٠,٤١٨,١٠٦)	(٢,٧٧٣,١١٣)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٠,٧٩٧,٢٢٨	(١٠,٥٠٧,٩٦١)	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥,٧٨٩,٣٢٧	٦٧٤,٥١٦	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣٠,٨٩٥,٨٨٧)	٩٩,٣٣٤,٤٦٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١,٦٧٢,٠٩٢)	(٦٩,٠٤٠)	الناتج من العمليات/ (المستخدم في)
(١,٧٤٦,٧٠٤)	(٢,٢٥١,٢٩٧)	المسدد من تكاليف تمويلية
-	(٢٦,٣٣٨)	المسدد من مخصص الزكاة
(٣٤,٣٢٨,٦٨٣)	٩٦,٩٨٧,٧٩٣	المسدد من التزامات منافع الموظفين
(٥١,٣٨٨)	(٤٨,٢٤٥)	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٤٥,٨٠٠,٠٠٠)	(٦٢,٨٠٦,٦٧٩)	الأنشطة الاستثمارية
٣,٤٨٤,٨٢٦	-	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	(١٧٩,١٩٥)	إضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٥٩,٠٠٠	-	إضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٨٠٨,٨٨٨)	(٧٨,٧٩٣,٢٩٨)	دفعات لشراء أصول غير ملموسة
٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٤٩,٩٩٨	المحصل من استبعاد استثمار في شركة زميلة
(١٢,٥١٦,٤٥٠)	(١٠٩,١٧٧,٤١٩)	إضافات على عقارات استثمارية - تحت التطوير
(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	المحصل من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٦٢٩,٠٠٠)	(٢٦٤,١٠٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١١٨,٥٧٦,١٠١	٧٩,٩٤٩,٢٣١	الأنشطة التمويلية
(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	أسهم خزينة
-	(١٠,١٧٥,٠٠٠)	المسدد من التزامات عقود الإيجار
٤٢,٩٧٨,٣٥١	١٩,٥١٠,١٣١	المحصل من القروض طويلة الأجل
(٣,٨٦٦,٧٨٢)	٧,٣٢٠,٥٠٥	المسدد من القروض طويلة الأجل
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	توزيعات أرباح نقدية
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	صافي التغير في النقد لدى البنوك
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	النقد لدى البنوك في بداية السنة
-	٣٨٦,٠٧٨	النقد لدى البنوك في نهاية السنة
١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	المعاملات غير النقدية:
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	زيادة رأس المال من علاوة الإصدار
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	إيرادات بيع عقارات استثمارية تحت التطوير مقابل مستحق من طرف ذو علاقة
-	٣٨٦,٠٧٨	إضافات حق استخدام أصول مقابل التزام عقود الإيجار
-	-	الزيادة في رأس المال من خلال مساهمات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	علاوة إصدار من خلال مساهمات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١ - التكوين والنشاط

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري "الشركة"، شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٤١٥٣ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢ ذو الحجة ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤ أغسطس ٢٠١٧م).

يتمثل نشاط الشركة في إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير سكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق).

بتاريخ ١٩ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٠م) قرر الشركاء في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) زيادة رأس مال الشركة من ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥,٠٠٠ حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي، حصلت الشركة على الموافقات اللازمة من وزارة التجارة والاستثمار وتم تعديل السجلات التجارية وعقد تأسيس الشركة.

بتاريخ ١٢ جمادى الآخر ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٦ يناير ٢٠٢١م) تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الإحتفاظ باسم الشركة ورقم وتاريخ السجل التجاري بنفس رأس المال البالغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى عدد ٥٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢١م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية والتي أوصت بزيادة رأس مال الشركة بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى شركة الجادة الأولى للاستثمار (مساهم) والتي تمثل عدد ٦٠٠,٠٠٠ سهم ومبلغ قدره ٣٤ مليون من الرصيد المستحق إلى السيد/ نادر حسن العمري بإدخاله مساهم بالشركة والتي تمثل عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم، وخلال العام تم استكمال الاجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ٤٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٦ صفر ١٤٤٣هـ (الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ٤٥ مليون ريال سعودي إلى ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال إيداع مبلغ نقدي قدره ٥٥ مليون ريال سعودي في حسابات الشركة، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفة للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليون عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١١,٣٦٢,٧٠٨ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ ريال سعودي للسهم إلى ١ ريال سعودي ليصبح عدد الاسهم بعد التخفيض ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ سهم.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي إلى ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي وذلك عن طريق توزيع سهم منحة لكل سهمين مملوكين للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية، وذلك من خلال تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من حساب علاء الاصدار الى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي لاصدار ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة، وخلال الفترة تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمي الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ سهم قيمة كل منها ١ ريال سعودي، بلغ رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي).

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة هو:

٦٩٥٧ الرياض ١٣٥١٢ - ٣٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية - الرياض - حي حطين - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - صندوق بريد ٢٤٤٧ - الرمز البريدي ١٣٥١٢.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا إذا ما تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٤) ووفقاً لمبدأ الإحتقاق ومفهوم الإستمرارية.

٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة العرض والإفصاح.

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل الشركة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. قدرت الشركة أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية للشركة.

• تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ وتهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبني، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

• تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً التعديلات من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها مكرراً

• فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتم تطبيقها في المستقبل. وتعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي أثر على القوائم المالية للشركة.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترة التي تبدأ في أو بعد
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير. تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل المورد.	تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير، من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل. تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. توضح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات تهدف إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤م
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المعلومات غير المتداولة مع التعهدات. المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة".	يتضمن هذا المعيار إطاراً أساسياً للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول جميع المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة. يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر لتحديد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.	١ يناير ٢٠٢٤م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ٢، "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ".		١ يناير ٢٠٢٤م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والإفتراسات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والاقتراحات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فما لم معلومات حول الإفتراضات والتقديرات التي لها تأثير حواري على المبالغ المدركة في القوائم المالية:

تتفحص قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للإسترداد ذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الإستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الإستخدامية تحسب بناءً على القيمة الحالية للندفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك الندفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو إستثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للإسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب الندفقات النقدية وكذلك الندفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الإستخدام.

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الإلتزامات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتتخذ ملاحظات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلب. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأصول المعالجة.

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية للالتزام تلك المنافع باستخدام التقديرات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظرًا لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغيير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بإستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري إنتقال كفاية مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية أو إستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكفاية المخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشرط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على تدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) الأحكام التقديرية (تتمة)

- تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"**
تقوم الشركة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول/ غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
 - في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
 - عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
 - عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
 - تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".
- تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
 - في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
 - عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
 - عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
 - تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإستهلاكات على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد و استهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد ويتم إثبات أرباح أو خسائر الإستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر. إن الأعمار الإنتاجية المقدر للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

النسبة الإستهلاك	البيان
٢٥%	حاسب آلي
٢٠%	أثاث وديكور
٢٠%	أجهزة كهربائية

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

العقارات الإستثمارية

تقاس العقارات الإستثمارية بالقيمة السوقية، ولا تُحوّل العقارات من عقارات إستثمارية إلى عقارات تطويرية إلا عند وجود تغيير في الاستخدام يدعمه دليل بالبدء في التطوير بقصد البيع، وتحدد الشركة في كل تاريخ قوائم المالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الإستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الإستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار إستثماري في معاملة سوقية تجارية ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقعة نشوئها من إستمرارية استخدام الإستثمار العقاري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي. ويسجل عكس قيد مخصص الخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة المعترف بها للإستثمار العقاري لم تعد موجودة أو نقصت.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع الشركة بما في ذلك الإستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الإستثمارات العقارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الربح أو الخسارة.

إيرادات من أعمال منفذة وغير مفوترة وفواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

تظهر أصول العقود عن أعمال منجزة بالتكلفة زائداً الأرباح أو الخسائر المتعلقة بها، بعد خصم دفعات المبالغ المقبوضة والمستحقة. تسجل التكاليف والأرباح المقدرة التي تزيد عن قيمة فواتير المشاريع كأصول عقود عن أعمال منجزة. تشمل التكاليف على كافة النفقات المتعلقة بشكل مباشر بمشاريع محددة وعلى توزيع المصاريف الثابتة والمتغيرة التي تنكبدتها. عندما تتجاوز مطالبات المشاريع المحصلة والمستحقة عن قيمة العمل المنجز، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة تحت بند التزامات عقود.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإقراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار إنخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف تكبدها.

الإنخفاض في القيمة

يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الأصول غير الملموسة

تتمثل الأصول غير الملموسة في برامج تقنية والتي قامت المجموعة باقتنائها ولها أعمار إنتاجية أكثر من سنة. يتم قياسها بسعر التكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وأي خسائر متراكمه للإنخفاض في القيمة إن وجدت.

تتم رسلة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد الذي تتعلق به ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى التي يتم إنتاجها داخلياً في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم احتساب الإطفاء لتكلفة الأصول غير الملموسة مطروحاً منها القيمة المتبقية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الانتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة.

الإنخفاض في قيمة الموجودات

تقوم الشركة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن إنخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) الأدوات المالية (تتمة)

أولاً : الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث ان عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مكتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تدبرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للإستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. في حال استبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح إستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات وتثبت كإيرادات ضمن قائمة الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة إنخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ثانياً : المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولياً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الإقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

القروض طويلة الأجل

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (المتملة بالمتحصلات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكيدة، إن وجدت. وبعد الاعتراف المبدئي تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الإسترداد في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة مالم يتوفر لدى الشركة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المدومة عند تحديد مبالغها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.
(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:
- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛
- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو
- هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.
(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:
- إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).
- إحدى الشركتين هي شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).
- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.
- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).
- يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).
تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

النقد لدى البنوك

يتمثل النقد في البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

علاوة الإصدار

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة السوقية للسهم نتيجة زيادة رأس ما الشركة.

أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بالتكلفة

عقود الإيجار

الشركة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة الأولية والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية بعد القياس الأولي والإعتراف، يتم لاحقاً قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت.
في تاريخ البدء بالإيجار بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحميل هذا الاستهلاك والفائدة ومصروفات تمويل على قائمة الربح أو الخسارة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

الشركة كمؤجر

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة

اختارت الشركة عدم إثبات موجودات (حق الاستخدام) والتزامات عقد الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة، تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات بقائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

مكافآت الموظفين

تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

مزاي التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

مزاي الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والإجازة السنوية والإجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقعة أن يتم دفعها مقابل تلك الخدمة.

تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكيدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً.

- عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

المخصصات

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويُدْرَج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين تحت بند المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين في الشركة.

مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزم على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الإيرادات

تتحقق الإيرادات من العقود طويلة الأجل باستخدام طريقة نسبة العمل المنجز. عندما تكون هناك إمكانية للوصول إلى تقديرات للتأجيل يمكن الاعتماد عليها، وذلك بالإشارة إلى المرحلة المنجزة من أعمال العقد. وتقاس مرحلة الإنجاز بإحتساب نسبة التكاليف المنفقة لتاريخه إلى التكاليف الكلية المقدرة للعقد. وعندما لا يمكن تقدير الإيرادات بدرجة معقولة من الدقة فإنه يتم استخدام طريقة العقود التامة. وعندما تشير التقديرات الحالية لإجمالي تكاليف وإيرادات العقد إلى خسارة فإنه يتوجب أخذ مخصص للخسارة الكلية للعقد بغض النظر عن نسبة العمل المنجز، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات:

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

كما يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الإلتزامات التعاقدية، أي عندما تنتقل السيطرة على العقارات والأراضي المباعة أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل بما يمكنه من استخدامها للغرض المشتراه من أجله وبدون قيود أو بانتفاعه بالخدمات المقدمة له بموجب العقد. بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم وفاء بأي من الشروط اعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الاداء فيها. عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام الاداء من خلال تسليم البضائع أو تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة تقوم بإنشاء أصل تعاقدى بناءً على قيمة الثمن أو العوض المكتسب من الاداء. وحيثما كان المبلغ المفوتر المقدم للعميل اعلى من مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا من شأنه ان يرفع من قيمة التزامات العقد.

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات للتطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل وفي بعض الظروف بناءً على مرور الوقت، حينما يتم استيفاء الشروط وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٥ وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقار، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

يتم معاملة الإيراد من تقديم أي خدمات فرعية غير نشاط الشركة الرئيسي، كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل.

بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط:

- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- ان يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل ذو استخدام بديل لدى الشركة، وأن الشركة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الاداء المكتمل حتى تاريخه.

سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتخصيصها لالتزام الاداء. في بعض الحالات، يتضمن سعر المعاملة أي عوض مقابل متغير.

العقود بمرور الوقت (عقود المقاولات)

قررت الشركة، بالنسبة لعقود المقاولات، ان ادائها لا ينتج عنه اصل له استخدام بديل للشركة، واستنتجت انه في جميع الاوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الاداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تقي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس اداء الشركة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الاداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء الشركة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهتردة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعزل طريقة الإدخال لاية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع وتيرة اداء الشركة في الوفاء بالتزام الاداء (مثل المواد غير المثبتة).

إيرادات أخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات العمومية والإدارية، وفقاً لأسس ثابتة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) تحقق الإيرادات (تتمة) العقود عند نقطة زمنية معينة

تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الإقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الإقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبد بها. وتتألف تكاليف الإقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها الشركة عند إقتراض الأموال.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإنه يتم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

الالتزامات المحتملة

لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع اقتصادية مستبعدا. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية داخلية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

المعلومات القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منه إيرادات وتتكبد فيها مصاريف،
 - يتم تحليل نتائج عملياته باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء، و
 - تتوفر بشأنه معلومات مالية.
- يتم تنظيم وإدارة الأعمال التشغيلية الخاصة بالشركة بصورة مستقلة وفقاً لطبيعة الخدمات المقدمة، ويمثل كل قطاع وحدة استراتيجية تقدم منتجات مختلفة للسوق الخاصة به. لأغراض إدارية، تم تقسيم الشركة إلى قطاعين، كما هو مبين أدناه:
- تقوم الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات، التي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.
 - وبالمثل، تقوم الشركة بتنفيذ أعمال مقاولات متمثلة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية، والتي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.

القطاع الجغرافي عبارة عن مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تزاوِل أنشطة مدرة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم عمليات الشركة في المملكة العربية السعودية.

الأرباح المحققة وغير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتمثل الأرباح والخسائر غير المحققة في الفروقات الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بينما الأرباح والخسائر المحققة هي الناتجة من بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تحدد الأرباح والخسائر المحققة من جراء بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على تكلفة المتوسط المرجح للاستثمار.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح عند الإعلان عن أحقية الشركة في استلامها.



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥ - الممتلكات والمعدات، بالصافي

حاسب آلي ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
٢٧٣,٦٥٨	٢٠٢,٧٠٨	١٥,٦٦٢	٤٩٢,٠٢٨
٣٨,٨١٥	٩,٤٣٠	-	٤٨,٢٤٥
٣١٢,٤٧٣	٢١٢,١٣٨	١٥,٦٦٢	٥٤٠,٢٧٣
١٢١,٢٦٠	١٧٣,٨٨٨	١٠,٢٥٦	٣٠٥,٤٠٤
٦٧,٨٤٥	٢٤,١٠٤	٣,١٣٣	٩٥,٠٨٢
١٨٩,١٠٥	١٩٧,٩٩٢	١٣,٣٨٩	٤٠٠,٤٨٦
١٢٣,٣٦٨	١٤,١٤٦	٢,٢٧٣	١٣٩,٧٨٧

حاسب آلي ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
٢٢٢,٢٧٠	٢٠٢,٧٠٨	١٥,٦٦٢	٤٤٠,٦٤٠
٥١,٣٨٨	-	-	٥١,٣٨٨
٢٧٣,٦٥٨	٢٠٢,٧٠٨	١٥,٦٦٢	٤٩٢,٠٢٨
٦١,١٤٢	١٣٣,٣٤٦	٧,١٢٤	٢٠١,٦١٢
٦٠,١١٨	٤٠,٥٤٢	٣,١٣٢	١٠٣,٧٩٢
١٢١,٢٦٠	١٧٣,٨٨٨	١٠,٢٥٦	٣٠٥,٤٠٤
١٥٢,٣٩٨	٢٨,٨٢٠	٥,٤٠٦	١٨٦,٦٢٤

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
إضافات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الإستهلاك المتراكم

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

التكلفة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
إضافات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإستهلاك المتراكم

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٦ - العقارات الإستثمارية تحت التطوير

تتمثل العقارات الإستثمارية تحت التطوير في العقارات المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:

العنوان

عدد الوحدات

الغرض

المشروع

حي المحمدية بمدينة الرياض.
حي الشاطئ بمدينة جدة.

(٦) محلات تجارية، (٩) مكاتب،
(٥٢) شقة سكنية
(١٢٠) شقة

إنشاء مجمع تجاري/ سكني
إنشاء مجمع سكني

جادة المحمدية
لابيرل السكني

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٦ - العقارات الاستثمارية تحت التطوير (تتمة)
إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما يلي:

التكلفة	أراضي ريال سعودي	مشروعات تحت التطوير ريال سعودي	حق استخدام الأصول* ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	-	٢,٨٠٨,٨٨٨	٧,٠٢٧,٩٤٧	٩,٨٣٦,٨٣٥
إضافات خلال السنة	٧٤,٣٦٧,١٥٠	٤,٤٢٦,١٤٨	-	٧٨,٧٩٣,٢٩٨
إستبعادات خلال السنة	-	(٤,٨٢٤,٧٨٦)	(٧,٠٢٧,٩٤٧)	(١١,٨٥٢,٧٣٣)
ارباح إعادة تقييم عقارات استثمارية	٩,٦٧٠,٥٨٨	-	-	٩,٦٧٠,٥٨٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٨٤,٠٣٧,٧٣٨	٢,٤١٠,٢٥٠	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨
مجموع الاستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	-	-	٤٨٠,٥٢٤	٤٨٠,٥٢٤
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)	-	-	٢٢٤,٩٧٨	٢٢٤,٩٧٨
إستبعادات خلال السنة	-	-	(٧٠٥,٥٠٢)	(٧٠٥,٥٠٢)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	-	-	-	-
صافي القيمة الدفترية				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٨٤,٠٣٧,٧٣٨	٢,٤١٠,٢٥٠	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨

إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية تحت التطوير متمثلة في أصول حق الإستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وهي كما يلي:

التكلفة	مشروعات تحت التطوير ريال سعودي	حق استخدام الأصول* ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
إضافات خلال السنة	٢,٨٠٨,٨٨٨	-	٢,٨٠٨,٨٨٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢,٨٠٨,٨٨٨	٧,٠٢٧,٩٤٧	٩,٨٣٦,٨٣٥
مجموع الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)	-	٣٤١,٣٧١	٣٤١,٣٧١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	-	٤٨٠,٥٢٤	٤٨٠,٥٢٤
صافي القيمة الدفترية			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢,٨٠٨,٨٨٨	٦,٥٤٧,٤٢٣	٩,٣٥٦,٣١١

- بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م قرر مجلس الإدارة تعديل سياسة العقارات الاستثمارية تحت التطوير الي نموذج القيمة العادلة بدلاً من التكلفة، ولم ينتج اي فروق تستوجب التعديل عند تعديل السياسة.

- فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما هو موضح ادناه:

اسم المقيم	منهج التقييم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
عمار القحطاني	اسلوب السوق	١٢١٠٠٠٠١٢١	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
غادة علي الإدريسي	اسلوب السوق	١٢١٠٠٠٠٨٢٠	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

- أساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى ٢ للقيمة العادلة.
- ظهرت المشروعات تحت التطوير بالتكلفة بدلاً من القيمة العادلة لأن القيمة العادلة لهذه المشروعات لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها أثناء تنفيذ المشروع، وبناءً على ذلك يتم قياسها بالتكلفة إلى أن يصبح من الممكن قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها عند اكتمال التنفيذ.
- تم رهن أرض جادة المحمدية الواقعة في المخطط رقم ١٥٧٨/ب الواقع في حي المحمدية بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح مصرف الراجحي بموجب صك رقم ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٦ و رقم ٩٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨ و رقم ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩ و رقم ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩ (١٠/٣٠) (٢٠٢٣م) ضماناً للوفاء بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٨).
- تم رهن أرض مشروع لايبزل السكني لصالح مصرف الراجحي، الواقعة في الشاطئ بمدينة جدة بموجب الصك رقم (٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩٢٤) الصادر من الرياض بتاريخ ١٤٤٥-٥-٢١ هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وباقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطاءالله العمري (مساهم)، وبإلتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض مبلغ الرهن ٢٧,٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ١٨).

إيضاحات حول القوائم المالية (تقمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

*يمثل حق استخدام الأصول في عقد استئجار قطعة أرض رقم ١١٥٥ من البلك رقم ٩٣ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي العقيق بمدينة الرياض والبالغ مساحتها (١,٠٠٠) متر مربع، بموجب الصك رقم ٨٩٤٨٧٠,١٥٩٢ بتاريخ ١٤٤٢/٩/٢٢ هـ مستأجرة من السيد/ نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، وتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تنازل مع السيد/ نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، حيث قامت الشركة بالتنازل عن عقد الاجارة والمشروعات تحت التطوير لصالح شركة الجدة الاولى للاستثمار مقابل الحصول على مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي وذلك بموجب الاتفاقية المبرمة بتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٢ (إيضاح ١١).

تتعلق بوجودات حق الاستخدام بعقود إيجار مباني، ويتم إستهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، وذلك من ٥ - ٢٠ سنة. يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة على كل من حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي
٨٤٢,٠٠١	٨٤٢,٠٠١
-	٣٨٦,٠٧٨
-	(٣٧,٤٧٨)
٨٤٢,٠٠١	١,١٩٠,٦٠١
٣٨٧,٣٢٨	٥٥٣,١٩٨
١٦٥,٨٧٠	٢٠٥,٩٤٣
٥٥٣,١٩٨	٧٥٩,١٤١
٢٨٨,٨٠٣	٤٣١,٤٦٠

ب- الحركة علم، التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٤٧٢,١٢٥	٧,٠٨٨,٤٧٣	الرصيد في بداية السنة
-	٣٨٦,٠٧٨	الإضافات خلال السنة
-	(٧,٢٢١,٩٠٠)	إستبعادات خلال السنة (إيضاح ٦)
٢٤٥,٣٤٨	١٥٤,٨٤٠	إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢٢)
(٦٢٩,٠٠٠)	(٢٦٤,١٠٠)	المسدد خلال السنة
-	٣٤١,٧٥٤	تسويات خلال السنة
٧,٠٨٨,٤٧٣	٤٨٥,١٤٥	الرصيد كما في نهاية السنة
		تم تبويب أرصدة التزامات عقود الإيجار على النحو التالي:
٦,٦٩٤,٥٩٧	٢٣٨,٢٧٨	الجزء غير المتداول
٣٩٣,٨٧٦	٢٤٦,٨٦٧	الجزء المتداول

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٨ - الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
تتمثل الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في إستثمار في وحدات صناديق، إن حركة الإستثمارات كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م					
عدد الوحدات	الرصيد في بداية السنة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في نهاية السنة
١٤,١١٧,٩٠٢	١٦٥,٦٠٢,٠٩٦	٣٣,٤٥٥,٠٠٠	-	٧,٩١١,٣٥٢	٢٠٦,٩٦٨,٤٤٨
١,٤٧٩,٩٢٥	١٨,٨٣٤,٩٧٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	(٢٥,٠٣٥,٧٢٠)	٢,٩٣٠,٢٥٢	١٧,٧٢٩,٥٠٢
٨,٣٥٢	-	٨,٣٥١,٦٧٩	-	(٣,٦٠٢,٩١٤)	٤,٧٤٨,٧٦٥
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٦٢,٨٠٦,٦٧٩	(٢٥,٠٣٥,٧٢٠)	٧,٢٣٨,٦٩٠	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
عدد الوحدات	الرصيد في بداية السنة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في نهاية السنة
١١,٤٧٦,٢٣٧	٣٧,١٣٤,١٣٨	١٢٩,٥٧٦,٠٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤	١٦٥,٦٠٢,٠٩٦
١,٤٠٣,٤٩٧	١٤,٠٣٤,٩٧٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	-	-	١٨,٨٣٤,٩٧٠
٥١,١٦٨,١٠٨	٥١,١٦٨,١٠٨	١٣٤,٣٧٦,٠٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦

قامت الشركة خلال العام بشراء ٢,٦٤١,٦٦٥,٦٧ وحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بقيمة ٣٣,٤٥٥,٠٠٠ ريال سعودي، منها ١,٦٦٦,٦٦٦,٦٧ وحدة بسعر ١٢ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وشراء ٩٧٤,٩٩٩ وحدة بسعر ١٣,٨ ريال سعودي للوحدة بقيمة ١٣,٤٥٥,٠٠٠ ريال سعودي وذلك من خلال شراء حصص بعض مالكي الوحدات في صندوق الشرفة، كما قامت الشركة خلال العام بشراء ٢,١٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق جادة الدرعية للإستثمار بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، كما قامت أيضا بشراء ٨,٣٥١,٦٨ وحدة في صندوق بلوم ١ بسعر ١٠٠٠ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٨,٣٥١,٦٨ ريال سعودي.

قامت الشركة ببيع عدد ٢,٥٠٣,٥٧٢ وحدة وبلغت تكلفة الوحدات المباعة ٢٥,٠٣٥,٧٢٠ ريال سعودي محققة أرباح قدرها ٧,٦١٤,٢٧٨ ريال سعودي من عملية البيع (٢٠٢٢م: ٢,٦٧٩,٨٨٧ ريال سعودي)، تم تقييم سعر الوحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بمبلغ ١٤,٦٢ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق الشرفة بسعر ١٤,٦٦ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق جادة الدرعية للإستثمار بسعر ١١,٩٨ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق بلوم ١ بسعر ٥٦٨,٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٩ - الدفعات لشراء أصول غير ملموسة

تتمثل الدفعات لشراء أصول غير ملموسة في دفعات مقدمة مقابل شراء البرنامج المحاسبي ولم يتم استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بتسجيلها حتى تاريخه وبلغ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٧٩,١٩٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: لا شيء).

١٠ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:

المشروع	الغرض	عدد الوحدات	العنوان
ملقا تلال الرياض	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٥٧) شقة بغرض البيع	حي الملقا بمدينة الرياض
جادة النخيل	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٩٨) شقة بغرض البيع	حي النخيل بمدينة الرياض
ملقا نجد ٢	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٦٣) شقة بغرض البيع	حي الملقا بمدينة الرياض
واحة النخيل	إنشاء مجمع سكني	(٢٤) شقة بغرض البيع	حي النخيل بمدينة الرياض

إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

أراضي*	تكلفة التطوير	الاجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٢٠,٨٠٠,٢٦٦	٤٨,٠٥٥,٧٢٧	١٦٨,٨٥٥,٩٩٣
-	٥٠,٧٦٤,٩٦٨	٥٠,٧٦٤,٩٦٨
(٥٥,٧٦١,٤٥٥)	(٥٢,٣٣٥,٧٣٢)	(١٠٨,٠٩٧,١٨٧)
٦٥,٠٣٨,٨١١	٤٦,٤٨٤,٩٦٣	١١١,٥٢٣,٧٧٤
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م		
إضافات خلال السنة		
مبيعات خلال السنة*		
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م		
إضافات خلال السنة		
مبيعات خلال السنة *		
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٠ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)
* قامت الشركة خلال السنة ببيع عقارات وفقاً للجدول التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٤٧,١٠٩,٧٤١	١٣٦,٨١٥,٠٠١
(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	(١٠٨,٠٩٧,١٨٧)
٣٢,٧٠٠,٥٥٩	٢٨,٧١٧,٨١٤

المحصل من بيع العقارات
تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ٢٩)
الربح المحقق

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض لصالح مصرف الراجحي الواقعة في بلوك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤ م)، ضمان للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي، (إيضاح ١٨).
تم رهن أرض واحة النخيل لصالح مصرف الإنماء الواقعة في حي النخيل الغربي في منطقة الرياض بموجب صك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢ بتاريخ ١٤٤٣/٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٤ م)، ضمان للوفاء بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، (إيضاح ١٨).

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى. تتمثل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية				طبيعة العلاقة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي			
دائن	مدين	دائن	مدين			
-	٣٠٤,١٤١	-	٦٥,٥٨٨	مدفوعات بالانابة		السيد/ نادر حسن عطا الله العمري
٥١٧,٥٠٠	١,٢٠٩,١٧٢	-	٣,٥١٢,٨٤٠	تكلفة عقود تطوير	مساهم	
٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١١,٠٠٠,٠٠٠	-	تمويل		
-	٧١,٧٣٩,٠١٦	-	٩,٠٠٠,٠٠٠	سدادات		
-	١١١,٣٦٠,٢٥٠	-	٣٠,٩٣٣,٨٥٤	سدادات	مساهم	شركة دار الماجد العقارية
١١١,٣٦٠,٢٥٠	-	٣٦,٧١٠,٩٥٤	-	تكلفة عقود تطوير		
-	٦٣,٥٣٧	-	-	مدفوعات بالانابة	جهة	شركة الجادة الأولى للتقييم العقاري
٦٣,٥٣٧	-	-	-	سدادات	منتسبة*	
-	٣,٠٩٣,٣٦١	-	٣٧,٩١٨,٤١٧	سدادات	جهة	شركة الإعمار والتنسيق
٦,٦١٧,٥١٨	-	٢٧,٨٤١,٧٦٠	-	تكلفة عقود تطوير	منتسبة*	
٣٦١,٣٨٧	-	-	-	سدادات	جهة	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	١,٥٤٤,٨٩٨	-	-	مدفوعات بالانابة	منتسبة*	
-	-	-	٦,٩٠٠,٠٠٠	تكلفة عقود	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
١,٥٤٤,٨٩٨	-	٦,٩٠٠,٠٠٠	-	سدادات		
-	١٠,٨٩٦,٢٥٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠	تكلفة عقود اشراف	جهة	شركة الرائعة للعقارات
٥٤٦,٢٥٠	-	١٠,٣٥٠,٠٠٠	-	سدادات	منتسبة*	
-	٤١,٩٢٤,٠٠٠	-	٩٣,٥٩٤,٧١٠	تكلفة عقود تطوير	جهة	صندوق الشرفة للإستثمار
٣٦,٤٠٤,٠٠٠	-	٨٣,١٨٦,٧٦٢	-	سدادات	منتسبة*	

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

*تتمثل الجهة المنتسبة في الأطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمين أو أحدهم حصصاً فيها، أو هي تلك الأطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في إدارتها.

أ - فيما يلي الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة:

الطرف ذو العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
صندوق الشرفة للاستثمار	١٥,٩٧٧,٩٤٨	٥,٥٢٠,٠٠٠
شركة الرائعة للعقارات	٣,٨٥٧,١٠٠	١٠,٣٥٠,٠٠٠
	١٩,٨٣٥,٠٤٨	١٥,٨٧٠,٠٠٠
الطرف ذو العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
شركة دار الماجد	٥,٧٧٧,١٠٠	-
السيد/ نادر حسن عطا الله العمري*	٦٨٦,٧٤٣	٢,٢٦٥,١٧٠
شركة الاعمار والتنسيق	-	٣,٥٢٤,١٥٧
	٦,٤٦٣,٨٤٣	٥,٧٨٩,٣٢٧

*بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٢م تم إبرام اتفاقية قرض دوار قصير الاجل بين شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والسيد/ نادر حسن عطا الله العمري (مساهم)، بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل النفقات الرأسمالية والتشغيلية للشركة، حيث بلغ رصيد القرض ما قيمته مبلغ صفر ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٣,٤٨٧,٤٨٤ ريال سعودي)، إن القرض مضمون بسند لامر، وبإلتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، بسداد قيمة القرض الممنوح عند الطلب، على أن لا يتضمن القرض أي فوائد.

إن الحركة على القرض قصير الاجل كانت كما يلي:

الرصيد في بداية السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
المحصل خلال السنة	٣,٤٨٧,٤٨٤	-
المسدد خلال السنة	(٣,٤٨٧,٤٨٤)	(٢,٥١٢,٥١٦)
الرصيد في نهاية السنة	-	٣,٤٨٧,٤٨٤

١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

دفعات مقدمة لمقاولين وموردين	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
ضمان حسن تنفيذ أعمال	٢١,٨٣٦,٤٢١	٦,٠٥٦,٠٥١
ارصدة مدينة أخرى - سعى أرض الفاروق*	٣,٨٦٣,١٠٠	٤,٤٨١,١٠٣
يخصم: مخصص انخفاض ارصدة مدينة أخرى	١,٦٠٤,٩٢٥	١,٦٠٤,٩٢٥
	(١,٦٠٤,٩٢٥)	-
ضريبه القيمة المضافة	٩٤٢,٦٨١	١,٦٠٤,٩٢٥
ضريبة مؤهلة للاسترداد	٣١٥,٠٩٠	٢,٥٩٧,٨٥٧
مصرفات مدفوعة مقدماً	٧٧,٤٦٦	٥٠,٦٠٩
ذمم مدينة*	٧٣,٤٧٦	٨,٩٩٠,٩٦٤
أخرى	٧٦,٩١٩	٧٩,٩٢٢
	٢٧,١٨٥,١٥٣	٢٦,٠١٦,٩٦٥
المكون خلال السنة (إيضاح ٢١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
الرصيد كما في نهاية السنة	١,٦٠٤,٩٢٥	-
	١,٦٠٤,٩٢٥	-

إن حركة مخصص انخفاض ارصدة مدينة أخرى كما يلي:

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى (تتمة)

* بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م تم إبرام اتفاقية بيع ارض بحى الفاروق بين كلاً من ورثة صاحب السمو الملكي الأمير/ متعب بن عبد العزيز آل سعود وبين شركة دار الماجد العقارية وشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بقيمة شراء بلغت ٨٣,٢٠٤,٣٢٠ ريال سعودي، بنسبة تملك ٧٠% لشركة دار الماجد العقارية و ٣٠% لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، تم سداد قيمة سعي الأرض بمبلغ ١,٦٠٤,٩٢٥ ريال سعودي الي السيد/ سلمان بن ابراهيم آل مسعود، ولم يتم الانتهاء من افراغ الصك ونقل الملكية حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية.
** تم تحصيل كامل مبلغ الذمم المدينة بالفترة اللاحقة.

١٣ - علاوة الإصدار

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأس مال الشركة. بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي، بواقع ١,٣٦٢,٧٠٨ سهم، وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفة للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليون عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية.
نتجت علاوة الإصدار من عملية الاكتتاب التي تمت وفقاً للقيمة السوقية للأسهم المصدرة والبالغة ٦٥ ريال سعودي بناءً على التقييم الصادر عن مدير الاكتتاب (شركة الخير كابيتال)، بينما تبلغ القيمة الاسمية للسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي، ليصبح الفرق بين قيمة الاكتتاب والقيمة الاسمية للسهم بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي .
بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الإصدار الى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي التي تمثل ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة، وخلال السنة تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة.
ان الحركة على علاوة الإصدار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	الرصيد كما بداية السنة
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	الإضافات خلال السنة
-	(٥٦,٨١٣,٥٤٠)	تحويل الى رأس المال
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١٨,١٣٥,٤٢٧	الرصيد كما نهاية السنة

١٤ - أسهم الخزينة

إن أسهم الخزينة هي أسهم رأس مال الشركة المشتراه من قبلها، بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية، وقررت الموافقة على شراء أسهم عادية من أسهم الشركة لغرض الاحتفاظ بها كأسهم خزينة، وذلك لدعم برامج الحوافز المستقبلية للموظفين طويلة الأجل، بلغت تكلفتها ٢,٣٢٨,٧٥٠ ريال سعودي، بأسهم عددها ٥٠,٠٠٠ سهم.
بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الإصدار الى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي لإصدار ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة لاستخدامها في الأغراض التالية:

- برنامج أسهم وحوافز الموظفين.
- المبادلة والمقايضة مقابل الاستحواذ على أسهم أو حصص أو شراء أصول .
- الوفاء بحقوق حملة أدوات الدين أو الصكوك التمويلية القابلة للتحويل إلى أسهم وفقاً لشروط تلك الأدوات أو الصكوك وأحكامها .
- إلغاء الأسهم وفقاً لأحكام تخفيض رأس المال.

ان الحركة على اسهم الخزينة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٣٢٨,٧٥٠	الرصيد كما بداية السنة
٢,٣٢٨,٧٥٠	١٨,١٣٥,٤٢٧	إضافات خلال السنة
٢,٣٢٨,٧٥٠	٢٠,٤٦٤,١٧٧	الرصيد كما في نهاية السنة

لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة.



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمت)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٥ - عقود المقاولات

تتمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات التي لا زالت قائمة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي
١٠,٧٣٠,١٩٣	٤٨,٨٩٩,٣١٨
٣٨,١٦٩,١٢٥	٧٦,٥٩٦,٢٤٣
٤٨,٨٩٩,٣١٨	١٢٥,٤٩٥,٥٦١
٥٠,٣٨٥,٥٥٧	٢٣,٧٦٧,٢٨٠
٩٩,٢٨٤,٨٧٥	١٤٩,٢٦٢,٨٤١
٥٠,٩٣٢,٦٦٠	٩٩,٢٨٤,٨٧٤
٤٨,٣٥٢,٢١٤	٨١,٣١٦,١٢٨
٩٩,٢٨٤,٨٧٤	١٨٠,٦٠١,٠٠٢
(٨٢,٧٥٥,١٠٠)	(١٦١,٦٨٣,٢٢٣)
١٦,٥٢٩,٧٧٤	١٨,٩١٧,٧٧٩
-	(٩,٥٥٤,٨٣٨)
١٦,٥٢٩,٧٧٤	٩,٣٦٢,٩٤١

التكاليف الفعلية

الرصيد كما في بداية السنة
التكاليف الفعلية خلال السنة (إيضاح ٢٩)
الرصيد المتراكم في نهاية السنة
مجمل الأرباح المحققة

الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز

الرصيد كما في بداية السنة
الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز خلال السنة (إيضاح ٢٩)
الرصيد في نهاية السنة
يطرح: المستخلصات الصادرة عن الأعمال المنجزة

ويظهر هذا الرصيد بالمركز المالي على النحو التالي:

الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
إيرادات عن أعمال منفذة وغير مفوترة

١٦ - الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، لا يتوجب على الشركة الاحتفاظ باحتياطي نظامي ويمكن تحويل رصيد الاحتياطي إلى الأرباح المبقاة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، إن الشركة حالياً بصدد تقييم الإجراءات النظامية للتحويل من الاحتياطي النظامي.

١٧ - التزامات منافع الموظفين

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الافتراضات الآتية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
%٤,٩٩	%٥,٥٠
%٤,٩٩	%٥,٥٠
متوسط	متوسط
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي
٣٥٣,٤٥٨	٦٠١,٦٦٨
١٤٤,٥٠٨	١٨٠,٩٥٦
١٢,٠١٨	٢٩,٣٦٦
٩١,٦٨٤	١٣٦,٨٢٧
-	(٢٦,٣٣٨)
٦٠١,٦٦٨	٩٢٢,٤٧٩

معدل الخصم

معدل زيادة المزايا

معدل دوران العاملين

إن حركة التزامات منافع الموظفين هي كما يلي:

رصيد التزامات منافع الموظفين أول السنة

المدرج بقائمة الربح أو الخسارة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٢)

المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر

إعادة قياس التزامات منافع الموظفين

المسدد خلال السنة

رصيد التزامات منافع الموظفين آخر السنة

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الافتراضات الآتية:

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٨ - القروض طويلة الأجل (تتمة)

تم رهن أرض جادة المحمدية الواقعة في تلك رقم ٣٠٨٩، ٣٠٨٠، ٣٠٨٥، من المخطط رقم ١٥٧٨/ب الواقعة في حي المحمدية بمدينة الرياض، وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٦، ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩، ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨، ٩٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨ بتاريخ ١٤٤٥/٤/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمان للوفاء بمبلغ ٧١،٣٣٢،٨٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٦)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٤٩،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع مصرف الراجحي بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٢٠٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع لايبزل السكني، بمنطقة الرياض، يستحق سداد القرض بعد ٩٠ يوم من تاريخ إخطار البنك كتابة للشركة على عنوانه يطالبه بالسداد، بمعدل فائدة (سعر السايبور + ٢،٥%)، إن القرض مضمون برهن العقار بموجب الصك رقم (٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩٢٤) الصادر من الرياض بتاريخ ٢١-١٤٤٥-١هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وإقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطالله العمري (مساهم)، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض مبلغ الرهن ٢٧،٥٥٠،٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٦)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ١٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

تم رسملة تكاليف تمويلية بمبلغ ٣،٥٩٦،٦١٣ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٤،٦٤٧،٢٩٤ ريال سعودي)، على العقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير خلال السنة تخص القروض الممنوحة من مصرف الراجحي ومن مصرف الإنماء بغرض انشاء مجمعات سكنية وتجارية (إيضاح ١٠،٦).

إن حركة القروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٨٨,١٢٦,٨٦٩	٤٢,١٩٠,٧٦٨	الرصيد في بداية السنة
٧٩,٩٤٩,٢٣١	١١٨,٥٧٦,١٠١	المحصل خلال السنة
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
١١٨,٠٧٦,١٠٠	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول
٧٣,٠٧٦,١٠٠	٣٨,١٢٦,٨٦٩	الجزء غير المتداول
١١٨,٠٧٦,١٠٠	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة

١٩ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١٨,٨٣٥,٩٢٥	٣٣,٩٠٢,٢٤١	دفعات مقدمة من العملاء
٧,٤٠١,٦١٤	٧,٠٣٨,٦٩٠	مصاريف مستحقة
٣,٤٩٦,٠٩٦	١,٦٣٣,٧٨٠	ضمان حسن تنفيذ أعمال
٢,٥٨٥,٥٣٥	٢٤٧,١٤٥	ذمم دائنة
٢,٦٢٨	٧,٩٠٣	ضريبة التصرفات العقارية
٣٢,٣٢١,٧٩٨	٤٢,٨٢٩,٧٥٩	

٢٠ - مخصص الزكاة

أ- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٢٤٣,١٥٧,٣٩٥	١٢١,٤٨٧,٤١١	حقوق الملكية
٥٠,١٩٠,٣٦١	٤٥,١١٨,٣٢٧	صافي الربح المعدل للسنة
١٤٠,٧٥٠,٨٤٨	١١٢,٨٠٣,١٥٤	إلتزامات غير متداولة ومخصصات أخرى
(٣٢٩,٤٩٧,٦٥٥)	(١٩٠,٧١١,١٧٠)	موجودات غير متداولة

ب- إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٢,٢٥١,٢٩٧	١,٧٦٠,٧٠٤	الرصيد في بداية السنة
٢,٧٠١,٣١٤	٢,٢٥١,٢٩٧	المكون خلال السنة
(٢,٢٥١,٢٩٧)	(١,٧٦٠,٧٠٤)	المسدد خلال السنة
٢,٧٠١,٣١٤	٢,٢٥١,٢٩٧	الرصيد في نهاية السنة

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠ - مخصص الزكاة (تتمة)

ج - موقف الربط الزكوي

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢٢م، وتم الحصول على شهادة الزكاة عن تلك السنوات، ولم تحصل الشركة على ربوطات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية.

٢١ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢ ريال سعودي	٢٠٢٣ ريال سعودي	
٩٦٥,٠٠٠	٦,٦٠٢,٤٥٩	مكافآت و عمولات
١,٦٤٥,٠٧١	٢,١٩١,١٥٨	رواتب وأجور ومزايا العاملين
٩٥٩,٩١٣	٢,١٠٤,٩٧٩	أتعاب واستشارات مهنية
-	١,٦٠٤,٩٢٥	مخصص انخفاض ارصدة مدينة اخرى (إيضاح ١٢)
٥٠٧,٢٤١	٤٣٠,٩٢١	استهلاك حق استخدام الأصول (إيضاح ٧,٦)
٣٣٦,٠٨٥	٣٠١,٢٠٤	تأمينات اجتماعية
٩٨,٤٥٠	٢٧٦,٥٧٩	رسوم حكومية
١٠٣,٧٩٢	٩٥,٠٨٢	استهلاكات ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
٢٦,٩٣١	٩٤,٩٣٤	قرطاسية ومطبوعات
٤٢٣,٣٢٢	١,١٥٨,٨١١	أخرى
٥,٠٦٥,٨٠٥	١٤,٨٣٩,٠٥٢	

٢٢ - تكاليف التمويل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٥,٣٤٨	١٥٤,٨٤٠	تكاليف فوائد عن التزامات عقود الايجار (إيضاح ٧)
١,٦٧٢,٠٩٢	٦٩,٠٤٠	مصرفوات وعمولات بنكية
١٢,٠١٨	٢٩,٣٦٦	تكاليف فائدة اعادة قياس التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٧)
١,٩٢٩,٤٥٨	٢٥٣,٢٤٦	

٢٣ - ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الاساسي والمخفض من صافي الربح للسهم العادي بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة كما في نهاية السنة و البالغ عددها ١٧٠,٤٤٠,٦٢٠ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥٢,١٥٧,٦٢١ سهم).

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤١,٩٥١,٧٦٥	صافي ربح السنة
١٥٢,١٥٧,٦٢١	١٧٠,٤٤٠,٠٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية السنة
٠,٢٨	٠,٢٥	تصيب السهم الاساسي والمخفض من صافي الدخل المتعلق بمساهمي الشركة

٢٤ - الارتباطات الرأس مالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لدى الشركة إرتباطات رأسمالية قائمة تتمثل في عقود المقاولين للعقارات تحت التطوير بمبلغ ٩,١٥٣,٣٧٥ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٨,٥٩٤,٢١٢مبلغ ريال سعودي).

٢٥ - توزيعات الأرباح

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وقررت تفويض مجلس الادارة بتوزيع أرباح مرحلية عن النصف الاول من عام ٢٠٢٣م، بتاريخ ٢٨ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق ١٥ اغسطس ٢٠٢٣م) انعقد مجلس الادارة وقرر توزيع أرباح عن النصف الأول من العام المالي ٢٠٢٣م وذلك بنسبة ٦% من القيمة الاسمية للسهم بقيمة إجمالية قدرها ١٠,١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.

شركة الاجادة الاولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٦ - أرقام المقارنة

تم تعديل وإعادة تبويب وعرض وتصنيف بعض بنود وعناصر وإيضاحات القوائم المالية المقارنة بما يتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة في إصدار وعرض وتبويب وتصنيف بنود وعناصر وإيضاحات القوائم المالية للسنة الحالية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وكان أثرها كما يلي:

التبويب	إعادة التبويب	التبويب
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	(٢,٢٦٥,١٧٠)	٢,٢٦٥,١٧٠
٢٦,٠١٦,٩٦٥	(١٣,٨٦٧,٣٤٥)	٣٩,٨٨٤,٣١٠
٤٢,٨٢٩,٧٥٩	١٣,٠١٢,٤٢٩	٢٩,٨١٧,٣٣٠
١٥,٨٧٠,٠٠٠	١٠,٣٥٠,٠٠٠	٥,٥٢٠,٠٠٠
٥,٧٨٩,٣٢٧	٢,٢٦٥,١٧٠	٣,٥٢٤,١٥٧
٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	-
١٦,٥٢٩,٧٧٤	١٦,٥٢٩,٧٧٤	-
٤٨,٩٢٤,٧٤٢	(٣٥,٧٤٢,٠٧٥)	٨٤,٦٦٦,٨١٧

قرض قصير الأجل
ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
مستحق من أطراف ذات علاقة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
احتياطي القيمة العادلة
إيرادات عن أعمال منفذة وغير مفوترة
أرباح مبقاة

٢٧ - إدارة المخاطر

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى الشركة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الإلتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

المطلوبات	٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إلتزامات عقود الإيجار	-	٢٦٤,١٠٠	٢٥٥,٣٠٠	-	٥١٩,٤٠٠
إلتزامات منافع الموظفين	-	-	-	٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٦,٤٦٣,٨٤٣	-	-	٦,٤٦٣,٨٤٣
الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة	-	٩,٥٥٤,٨٣٨	-	-	٩,٥٥٤,٨٣٨
قروض طويلة الأجل	-	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠	-	١١٨,٠٧٦,١٠٠
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٣٢,٣٢١,٧٩٨	-	-	٣٢,٣٢١,٧٩٨
مخصص الزكاة	٢,٧٠١,٣١٤	-	-	-	٢,٧٠١,٣١٤
الإجمالي	٢,٧٠١,٣١٤	٩٣,٦٠٤,٥٧٩	٧٣,٣٣١,٤٠٠	٩٢٢,٤٧٩	١٧٠,٥٥٩,٧٧٢

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

ب- فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

المطلوبات	٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
إلتزامات عقود الإيجار	-	٤٥٠,٠٠٠	٩,٠٨٩,٨٧٢	-	٩,٥٣٩,٨٧٢
إلتزامات منافع الموظفين	-	-	-	٦٠١,٦٦٨	٦٠١,٦٦٨
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٥,٧٨٩,٣٢٧	-	-	٥,٧٨٩,٣٢٧
قروض طويلة الأجل	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,١٢٦,٨٦٩	-	٨٨,١٢٦,٨٦٩
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٤٢,٨٢٩,٧٥٩	-	-	٤٢,٨٢٩,٧٥٩
مخصص الزكاة	٢,٢٥١,٢٩٧	-	-	-	٢,٢٥١,٢٩٧
الإجمالي	٢,٢٥١,٢٩٧	٩٩,٠٦٩,٠٨٦	٤٧,٢١٦,٧٤١	٦٠١,٦٦٨	١٤٩,١٣٨,٧٩٢

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف إئتماني جيد، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات علاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٨٧٠,٠٠٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨	نقد لدى البنوك
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	ذمم مدينة
٨,٩٩٠,٩٦٤	٧٣,٤٧٦	
٣١,٧٥٣,٢٦٠	٣٤,١٢١,٣٢٥	

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي، باستثناء القروض طويلة الأجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن القروض طويلة الأجل تحمل فائدة بالاضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد ريال سعودي	الاثار المحتمل على الدخل الشامل ريال سعودي
	١+ %	٧٣,٠٧٦,١٠٠	٧,٣٠٧,٦١٠
	١- %	٧٣,٠٧٦,١٠٠	٧,٣٠٧,٦١٠

قروض طويلة الأجل – الجزء غير المتداول

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

مخاطر إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي
٨٨,١٢٦,٨٦٩	١١٨,٠٧٦,١٠٠
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١
٨١,٢٣٤,٥٧٣	١٠٣,٨٦٣,٢٩٩
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥
%٢٨,٨٣	%٣١,٦٤

قروض طويلة الأجل

يخصم : النقد لدى البنوك

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب الشركة تقلبات أسعار العملات وتعتقد أن تأثير مخاطر أسعار العملات ليس جوهرياً.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الاستثماري.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مخاطر تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	-	-	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥
-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	-	-	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦
-	٩,٣٥٦,٣١١	-	٩,٣٥٦,٣١١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الأخر

عقارات استثمارية تحت التطوير

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الأخر

عقارات استثمارية تحت التطوير

٢٨ - المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين

يتمثل كبار الشركة التنفيذيين في أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين. إن تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

حجم التعامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	طبيعة المعاملة	موظفي الإدارة العليا وكبار الإدارة التنفيذية
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٣٥٩,٦١٣	٩,٣٨١,١٥٣	رواتب و مكافآت وبدلات وحوافز
٥٠٠,٠٠٠	٧١٢,٠٠٠	مكافأة نهاية الخدمة

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٩ - المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة المجموعة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة. وتتمثل قطاعات المجموعة فيما يلي:

- **قطاع الاستثمار العقاري:** أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.

- **قطاع المقاولات:** أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير سكنية.

تتمثل جميع إيرادات الشركة من أعمال ومبيعات مع القطاع الخاص ولا يوجد إيرادات من عملاء حكوميين.

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

موجودات ومطلوبات				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
المجموع	مشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٢,١١٩,٧١٧	٣٥,٧١٢,٧٥٧	٣٤,٠٠٣,٧٧١	١١٢,٤٠٣,١٨٩	إجمالي الموجودات المتداولة
٣١٦,٦٤٥,١٤٥	٢٣٠,١٩٧,١٥٧	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	٢٦٥,٩٠٩,٩١٤	٣٤,٠٠٣,٧٧١	١٩٨,٨٥١,١٧٧	إجمالي الموجودات
٩٦,٢٨٨,٦٦٠	١٩,١٥٤,٩٣٤	١٣,٠٥٠,٩٣٤	٦٤,٠٨٢,٧٩٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
٧٤,٢٣٦,٨٥٧	٩٢٢,٤٧٩	-	٧٣,٣١٤,٣٧٨	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٧٠,٥٢٥,٥١٧	٢٠,٠٧٧,٤١٣	١٣,٠٥٠,٩٣٤	١٣٧,٣٩٧,١٧٠	إجمالي المطلوبات
موجودات ومطلوبات				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المجموع	مشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣٤,١٦٥,٠٢٨	٤٣,٨١٤,٨٣٩	١٦,٥٢٩,٧٧٤	١٧٣,٨٢٠,٤١٥	إجمالي الموجودات المتداولة
١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	-	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	٢٣٨,٠٨٣,٦٤٣	١٦,٥٢٩,٧٧٤	١٧٣,٨٢٠,٤١٥	إجمالي الموجودات
١٠١,٢٦٤,٢٥٩	٣٢,٤٦٢,٨٦٥	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٥٢,٢٧١,٦٢٠	إجمالي المطلوبات المتداولة
٤٥,٤٢٣,١٣٤	٧,٢٩٦,٢٦٤	-	٣٨,١٢٦,٨٧٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٤٦,٦٨٧,٣٩٣	٣٩,٧٥٩,١٢٩	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٩٠,٣٩٨,٤٩٠	إجمالي المطلوبات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	١٣,٧١٤,٢١٣	٨١,٣١٦,١٢٨	١٤٢,٨١٥,٠٠١	الإيرادات
(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)	(٧٧٢,٥٦٠)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)	(١١٠,٩٢١,٩٧٣)	تكلفة الإيرادات
٤٩,٥٥٤,٥٦٦	١٢,٩٤١,٦٥٣	٤,٧١٩,٨٨٥	٣١,٨٩٣,٠٢٨	مجمول ربح السنة
٩٥,٠٨٢	٩٥,٠٨٢	-	-	إستهلاك ممتلكات ومعدات
(٢٥٣,٢٤٦)	(٢٥٣,٢٤٦)	-	-	تكاليف تمويلية
٤١,٩٥١,٧٦٥	(٢,٢٩٥,٨٩٠)	٤,٧١٩,٨٨٥	٣٩,٥٢٧,٧٧٠	صافي ربح السنة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٦,٥٢٩,٢١٤	١٣,٧١٤,٢١٣	-	١٤٢,٨١٥,٠٠١	نقطة زمنية معينة
٨١,٣١٦,١٢٨	-	٨١,٣١٦,١٢٨	-	بمرور الزمن

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٩ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٩,١٨٨,٦٤٥	٤٨,٣٥٢,٢١٤	١٤٧,١٠٩,٧٤١	الإيرادات
(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٨,١٦٩,١٢٥)	(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	تكلفة الإيرادات
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٨,١٨٨,٦٤٥	١٠,١٨٣,٠٨٩	٣٢,٧٠٠,٥٥٩	مجمول ربح السنة
١٠٣,٧٩٢	١٠٣,٧٩٢	-	-	إستهلاك ممتلكات ومعدات
١,٩٢٩,٤٥٨	٢٥٩,١١٥	-	١,٦٧٠,٣٤٣	تكاليف تمويلية
٤٢,٧١٠,٥٠٤	١,٤٩٧,١٩٩	١٠,١٨٣,٠٨٩	٣١,٠٣٠,٢١٦	صافي ربح السنة
				توقيت إثبات الإيرادات:
المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥٦,٢٩٨,٣٨٦	٩,١٨٨,٦٤٥	-	١٤٧,١٠٩,٧٤١	نقطة زمنية معينة
٤٨,٣٥٢,٢١٤	-	٤٨,٣٥٢,٢١٤	-	بمرور الزمن

٣٠ - عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٣١ - الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤م تم إبرام اتفاقية بيع وحدات في صندوق الشرفة للاستثمار بين كلاً من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وشركة الجادة الأولى للاستثمار، حيث بلغ عدد الوحدات المباعة ٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
باستثناء ما ورد أعلاه، لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٣٢ - اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤ إبريل ٢٠٢٤م).

٣-١٥ الملحق رقم (٣): القوائم المالية الأولية المفحوصة (غير المدققة) للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

شركة الاجادة الاولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
مع تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود

شركة الجامعة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والنخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦-٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٢٠ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)



RSM Allied Accountants Professional Services Co.

Riyadh - Olays District - Al Oruba Street
1st Floor, Building No. 3193
P.O. Box 8335, Riyadh - 12333
Tel.: +966 11 416 9361
Fax: +966 11 416 9349
Kingdom of Saudi Arabia
www.rsmksa.com
C.R : 4030228773



فرقة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية

الرياض - حي العليا - طريق العروبة
مبنى رقم ٣١٩٣ ، الطابق الأول
ص. ب. ٨٣٣٥ - الرياض - ١٢٣٣٣
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٤١٦ ٩٣٦١
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٤١٦ ٩٣٤٩
المملكة العربية السعودية
www.rsmksa.com
س.ت ٤٠٣٠٢٢٨٧٧٣

تقرير المراجع المستقل عن الفحص المحدود للقوائم المالية الأولى الموجزة

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولى الموجزة المرفقة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية مقفلة "الشركة"، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وكل من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولى الموجزة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولى الموجزة، وقائمة التدفقات النقدية الأولى الموجزة لفترة المدة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولى الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتقتصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولى الموجزة بناءً على فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بإرتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولى المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولى من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال عملية المراجعة، وعليه لن نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

إستناداً إلى فحصنا، لم يتم إلى علمنا ما يدعو إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولى الموجزة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥
الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٥ ربيع الأول ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٤م)



شركة الجدادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إيضاح
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (مراجعة)	
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
١١٥,٣٧٩	١٣٩,٧٨٧	٥
٢٧٢,١٩٠,٦٨٥	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	٦
٢٨,٥١٣	٤٣١,٤٦٠	٧
١٨,٥٤٣,١٠١	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	٨
٣٧,٢٥٠,٠٠٠	-	٩
٤٣,٠٣٦,١٢٧	-	
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	
٣١١,١٨٣	١٧٩,١٩٥	
٤٠١,٤٧٤,٩٨٨	٣١٦,٦٤٥,١٤٥	
الموجودات المتداولة		
١٢٠,١١٣,٧٨٧	١١١,٥٢٣,٧٧٤	١٠
٧٤,٨٢١,٩٥٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨	١١
٩,٢٧٧,١٤٥	٩,٣٦٢,٩٤١	١٢
١٢٩,٢٨١,٩٣٠	٢٧,١٨٥,١٥٣	١٣
٢١,٢٧١,٠٦٠	١٤,٢١٢,٨٠١	
٣٥٤,٧٦٥,٨٧٢	١٨٢,١١٩,٧١٧	
٧٥٦,٢٤٠,٨٦٠	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٤
١٨,٣٨٥,٤٢٧	١٨,١٣٥,٤٢٧	١٥
(٢٠,٦٩٣,٤٩٣)	(٢٠,٤٦٤,١٧٧)	١٦
-	١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٧
١,٤٠٧,٩١٦	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	١٨
٣١,٨٦٤,١٠٣	-	١٩
٢١٠,٦٩٨,٥٦٦	٨٨,١٧٨,٩٥٨	
٤٣٠,٢٣٨,٥٦٦	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	
المطلوبات غير المتداولة		
١٧٣,٥٧٦,١٠٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠	٢٠
-	٢٣٨,٢٧٨	
٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩	
١٧٤,٤٩٨,٥٧٩	٧٤,٢٣٦,٨٥٧	
المطلوبات المتداولة		
٧٣,٣٣٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١
١٧٧,٦٥٨	٢٤٦,٨٦٧	٢٢
٤,٤٤٠,٧٠٧	٩,٥٥٤,٨٣٨	٢٣
١١,٠٩٦,٧٣٧	٦,٤٦٣,٨٤٣	٢٤
٦٠,٧٠٣,٦١٣	٣٢,٣٢١,٧٩٨	٢٥
١,٧٥٠,٠٠٠	٢,٧٠١,٣١٤	
١٥١,٥٠٣,٧١٥	٩٦,٢٨٨,٦٦٠	
٣٢٦,٠٠٢,٢٩٤	١٧٠,٥٢٥,٥١٧	
٧٥٦,٢٤٠,٨٦٠	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

أحمد بن محمد



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٣م ريال سعودي (غير مراجعة)	٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	إيضاح	الربح أو الخسارة
١٦٤,٠٦٩,٨٠٤	٩٩,٤٩٧,١٩٥	٢٥	الإيرادات
(١٣١,٠٦٥,٧٥٦)	(٦٣,٢٤٥,٥٣٤)	٢٥	تكلفة الإيرادات
٣٣,٠٠٤,٠٤٨	٣٦,٢٥١,٦٦١		مجمول الربح
(٦,٩٣٠,١٢٥)	(٩,٧٦٢,٠٥٤)		مصاريف عمومية وإدارية
٢٦,٠٧٣,٩٢٣	٢٦,٤٨٩,٦٠٧		صافي الربح من العمليات الرئيسية
-	١١,١٦٧,٠٧٨	٥	ارباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
-	(٨٩٣,٣٧٥)	٨	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمارات بطريقة حقوق الملكية
(١١٦,٨٨٠)	(٤,٠٨٨,٦٤٦)		تكاليف التمويل
-	١٢٢,٠٧٢		إيرادات أخرى
٢٥,٩٥٧,٠٤٣	٣٢,٧٩٦,٧٣٦		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(٥٠٠,٠٠٠)	(١,٧٥٠,٠٠٠)		الزكاة
٢٥,٤٥٧,٠٤٣	٣١,٠٤٦,٧٣٦		صافي ربح الفترة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
٩,٦٢٩,٨٤٧	٣٩,٠٦٧,٦٩٨	٦	صافي التغيير في القيمة العادلة للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال
٩,٦٢٩,٨٤٧	٣٩,٠٦٧,٦٩٨		الدخل الشامل الآخر
٣٥,٠٨٦,٨٩٠	٧٠,١١٤,٤٣٤		الدخل الشامل الآخر
			اجمالي الدخل الشامل
			ربحية السهم الأساسي
٠,١٥	٠,١٨	٢١	نصيب السهم في صافي ربح الفترة
١٦٩,٦٩٠,٦٢٠	١٦٩,٦٩٠,٦٢٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

شركة الجهة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة السبعة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

مجموع حقوق الملكية	أرباح مبقاة	احتياطي القيمة العادلة	استثمارات مالية دائنات شراء	المجنب لصالح			رأس المال
				احتياطي نظامي	إحتياطي نظامي	أسهم الخزينة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	-	١٠,٨٣٢,٣٢٥	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١١٣,٦٢٧,٠٨٠
٢٥,٤٥٧,٠٤٣	٢٥,٤٥٧,٠٤٣	-	-	-	-	-	-
٩,٦٢٩,٨٤٧	-	٩,٦٢٩,٨٤٧	-	-	-	-	-
٣٥,٠٨٦,٨٩٠	٢٥,٤٥٧,٠٤٣	٩,٦٢٩,٨٤٧	-	-	-	-	-
-	(٢,٥٤٥,٧٠٥)	-	-	٢,٥٤٥,٧٠٥	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٣١٦,٨٣٣,٣٢٩	٧١,٨٣٦,٠٨٠	٤٥,٣٧١,٩٢٢	-	١٢,٣٧٨,٠٣٠	(١٨,١٣٥,٤٣٧)	٥٦,٨١٣,٥٤٠	٧٤,٩٤٨,٩٦٧
٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	٨٨,١٧٨,٩٥٨	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	-	١٠,٨٣٢,٣٢٥	(٢,٥٤٦,١٧٧)	١٨,١٣٥,٤٣٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧
٣١,٠٤٦,٧٣٦	٣١,٠٤٦,٧٣٦	-	-	-	-	-	-
٣٩,٠٦٧,٦٩٨	-	٣٩,٠٦٧,٦٩٨	-	-	-	-	-
٧٠,١١٤,٤٣٤	٣١,٠٤٦,٧٣٦	٣٩,٠٦٧,٦٩٨	-	-	-	-	-
٢,٠٦٨٤	-	-	-	-	٢,٠٦٨٤	-	-
-	٧٧,٧١٠,٢٩٥	(٧٧,٧١٠,٢٩٥)	-	-	-	-	-
-	٢,٩٣٠,٢٥٢	(٢,٩٣٠,٢٥٢)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(٢٥٠,٠٠٠)	٢٥٠,٠٠٠	-
٣١,٨٦٤,١٠٣	-	-	٣١,٨٦٤,١٠٣	-	-	-	-
-	١٠,٨٣٢,٣٢٥	-	-	(١٠,٨٣٢,٣٢٥)	-	-	-
٤٣٠,٢٣٨,٥٦٦	٢١٠,٦٩٨,٥٦٦	١,٤٠٧,٩١٦	٣١,٨٦٤,١٠٣	-	(٢٠,٦٩٣,٤٩٣)	١٨,٣٨٥,٤٣٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

أحمد مكي



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣م ريال سعودي (غير مراجعة)	٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	
٢٥,٩٥٧,٠٤٣	٣٢,٧٩٦,٧٣٦	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة قبل الزكاة:
٧٩,٧٩٧	٤٣,٠٥٥	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
-	(١١,١٦٧,٠٧٨)	إرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
٨٣,٥٦٣	٧٤,١٣٥	إستهلاك حق إستخدام أصول
-	١٧,٨٨٥	خسائر استبعاد عقود ايجار
-	٢٠,٦٨٤	قيمة برامج دعم الموظفين
-	٨٩٣,٣٧٥	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمارات بطريقة حقوق الملكية
١٦٧,٤٨٤	-	إستهلاكات عقارات استثمارية
٥,٠٠٠,٠٠٠	-	المكون من مخصص تكاليف مقدرة لمشاريع منتهية
٣,٢٨٩	-	المكون من التزامات منافع الموظفين
١١٦,٨٨٠	٤,٠٨٨,٦٤٦	تكاليف التمويل
٣١,٤٠٨,٠٥٦	٢٦,٧٦٧,٤٣٨	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٦١,٢٨١,٢٤٤	(٨,٥٩٠,٠١٣)	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
(٧,٥٤٥,٥٠٠)	١٥,٠١٣,٠٩٨	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٢٩٧,٨٨٦	(٣٧,٠٩٦,٧٧٧)	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٣٨,٧٨٨,٩٦٣)	٢٨,٣٨١,٨١٥	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠,٣٤٣,٤٦٥	٨٥,٧٩٦	إيرادات عن أعمال منفذة وغير موفرتة
١٢,٦٦٣,٢٧٠	(٥,١١٤,١٣١)	الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
(١,٨٩٣,٤٣١)	٤,٦٣٢,٨٩٤	مستحق الى أطراف ذات علاقة
٧٩,٧٦٦,٠٢٧	٢٤,٠٨٠,١٢٠	النقد الناتج من العمليات
(٢,٢٥١,٢٩٧)	(٢,٧٠١,٣١٤)	المسدد من مخصص الزكاة
-	(٤,٠٨٥,٢٠٦)	المسدد من تكاليف التمويل
(٢٦,٣٤٠)	-	المسدد من مخصص منافع الموظفين
٧٧,٤٨٨,٣٩٠	١٧,٢٩٣,٦٠٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(١٥,٥٠١)	(١٨,٦٤٧)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(٣٧,٦٠٠,٠٠٠)	(٣٧,٢٩٩,٩٩٥)	المدفوع لشراء إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(٣٧,٢٥٠,٠٠٠)	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
(٦٨٦,٣٣٠)	(١٧٤,٥٧٥,٦١٩)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	١٤٠,٢٠٥,٩٠٨	المحصل من بيع إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية تحت التطوير
-	(١٣١,٩٨٨)	دفعات لشراء أصول غير ملموسة
(٣٨,٣٠١,٨٣١)	(١٣٩,٠٧٠,٣٤١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٨,٨٠٩,٢٣١	٥٢٩,٥٠٠,٠٠٠	المحصل من القروض طويلة الأجل
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٠٠,٦٦٥,٠٠٠)	المسدد من القروض طويلة الأجل
(٤١,١٩٠,٧٦٩)	١٢٨,٨٣٥,٠٠٠	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٢,٠٠٤,٢١٠)	٧,٥٨,٢٥٩	صافي التغير في النقد لدى البنوك
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	النقد لدى البنوك في بداية الفترة
٤,٨٨٨,٠٨٦	٢١,٢٧١,٠٦٠	النقد لدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

أحمد

أحمد

أحمد

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (غير مراجعة)
-	٣١,٨٦٤,١٠٣
-	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
-	٤٣,٩٢٩,٥٠٢
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-

المعاملات غير النقدية

المجنب لصالح دائنو شراء استثمارات مالية
بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقابل طرف ذو علاقة وشيكات برسم التحصيل
المحول من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى استثمارات بطريقة حقوق الملكية
زيادة رأس المال من علاوة الإصدار

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

أحمد

أحمد

أحمد

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١ - التكوين والنشاط

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري "الشركة"، شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٤١٥٣ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ أغسطس ٢٠١٧م).

يتمثل نشاط الشركة في إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق).

بتاريخ ١٩ ذو الحجة ١٤٤١هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٠م) قرر الشركاء في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) زيادة رأس مال الشركة من ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥,٠٠٠ حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي، حصلت الشركة على الموافقات اللازمة من وزارة التجارة وتم تعديل السجل التجاري وعقد تأسيس الشركة.

بتاريخ ١٢ جمادى الآخرة ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٦ يناير ٢٠٢١م) تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الإحفاظ باسم الشركة ورقم وتاريخ السجل التجاري بنفس رأس المال البالغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى عدد ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، وبلغت قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢١م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية والتي أوصت بزيادة رأس مال الشركة بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى شركة الجادة الأولى للاستثمار (مساهم) والتي تمثل عدد ٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم ومبلغ قدره ٣٤ مليون من الرصيد المستحق إلى السيد/ نادر حسن العمري بإدخاله مساهم بالشركة والتي تمثل عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم، وخلال عام ٢٠٢١م تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ٤٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٠ صفر ١٤٤٣هـ (الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ٤٥ مليون ريال سعودي إلى ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال إيداع مبلغ نقدي وقدره ٥٥ مليون ريال سعودي في حسابات الشركة، وخلال عام ٢٠٢١م تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفه للاستثمار، وتنازل المساهمون حينها عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي مقسم إلى عدد ١١,٣٦٢,٧٠٨ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ ريال سعودي للسهم إلى ١ ريال سعودي ليصبح عدد الأسهم بعد التخفيض ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ سهم.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي إلى ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي وذلك عن طريق توزيع سهم منحة لكل ساهمين مملوكين للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية، وذلك من خلال تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من حساب علاوة الإصدار إلى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي لأصدار ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة، وخلال الفترة تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمي الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ سهم قيمة كل منها ١ ريال سعودي، بلغ رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي).

بتاريخ ٢٨ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٥ يونيو ٢٠٢٤م)، أعلنت هيئة السوق المالية السعودية صدور قرار مجلس الهيئة بالموافقة على طرح وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية "نمو".

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة هو:

٦٩٥٧ الرياض ١٣٥١٢ - ٣٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية - الرياض - حي حطين - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - صندوق بريد ٢٤٤٧ - الرمز البريدي ١٣٥١٢.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٢ - أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم "٣٤" "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، إن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية السنوية، كما أن النتائج للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ليس بالضرورة أن تكون مؤشراً على النتائج التي من الممكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. كما ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. كما تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لتفسير أحداث ومعاملات هامة لفهم التغيرات في المركز المالي الأولي الموجز والإداء المالي الأولي الموجز للشركة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢-٢ إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية إلا إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

أصبح عدد من المعايير الجديدة والمعدلة التالية سارية المفعول لفترة التقرير الحالية.

- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" على أساس البيع وإعادة التأجير.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية" - المتطلبات غير المتداولة مع التعهدات.
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ "قوائم التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ "الأدوات المالية: الإفصاحات" - تمويل الموردين.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ "العملات الأجنبية" - عدم قابلية صرف العملات.

لم يكن على الشركة إجراء تعديلات بائري رجعي نتيجة لتطبيق هذه المعايير.

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

تم إصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات المحاسبية التي لا تعد إلزامية لفرات تقرير ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ولم تقم الشركة بتطبيقها بشكل مبكر. سيُطبق المعيار الجديد بشأن العرض والإفصاح في القوائم المالية، أي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، على فترات إعداد التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م. الإدارة في مرحلة تقييم أثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة على قوائمها المالية.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

استخدام الأحكام والتقديرات

يطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن التقديرات الهامة الموضوعة من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٥ - العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات المملوكة من قبل الشركة والتي يتم تطويرها لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:

المشروع	الغرض	عدد الوحدات	العنوان
جادة المحمدية	إنشاء مجمع تجاري/ سكني	٦ محلات تجارية، ٩ مكاتب، ٥٢ شقة سكنية	حي المحمدية بمدينة الرياض.
لايبرل السكني	إنشاء مجمع سكني	١٢٠ شقة	حي الشاطئ بمدينة جدة.
بوابة القيروان	تجاري/ مكنتي	٣٦ محلات تجارية/ ٦ مكاتب	حي القيروان بمدينة الرياض.
لايبرل التجاري	تجاري/ مكنتي	٨ محلات تجارية/ ١٢ مكتب	حي الشاطئ مدينة جدة.

إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) كما يلي:

التكلفة	عقارات مؤجرة	مشروعات تحت التطوير	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة)	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	٨٦,٤٤٧,٩٨٨
إضافات خلال الفترة	٩١,٧٥٠,٠٠٠	٨٢,٨٢٥,٦١٩	١٧٤,٥٧٥,٦١٩
أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية للفترة	٨,٧٨٢,٤٧٨	٢,٣٨٤,٦٠٠	١١,١٦٧,٠٧٨
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	١٠٠,٥٣٢,٤٧٨	١٧١,٦٥٨,٢٠٧	٢٧٢,١٩٠,٦٨٥

إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) كما يلي:

التكلفة	حق استخدام الأصول	مشروعات تحت التطوير	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م (مراجعة)	٧٠,٠٢٧,٩٤٧	٢,٨٠٨,٨٨٨	٩,٨٣٦,٨٣٥
إضافات خلال السنة	-	٧٨,٧٩٣,٢٩٨	٧٨,٧٩٣,٢٩٨
إستبعادات خلال السنة	(٧,٠٢٧,٩٤٧)	(٤,٨٢٤,٧٨٦)	(١١,٨٥٢,٧٣٣)
أرباح إعادة تقييم عقارات استثمارية خلال السنة	-	٩,٦٧٠,٥٨٨	٩,٦٧٠,٥٨٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	٨٦,٤٤٧,٩٨٨
مجمع الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م (مراجعة)	٤٨٠,٥٢٤	-	٤٨٠,٥٢٤
المحمل على السنة	٢٢٤,٩٧٨	-	٢٢٤,٩٧٨
إستبعادات خلال السنة	(٧٠٥,٥٠٢)	-	(٧٠٥,٥٠٢)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	-	-	-
صافي القيمة الدفترية			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	٨٦,٤٤٧,٩٨٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
- بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م قرر مجلس الإدارة تعديل السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ليتم استخدام نموذج القيمة العادلة بدلاً من نموذج التكلفة.

- فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة):

اسم المقيم	منهج التقييم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية	اسلوب السوق	١٢١٠٠٠٤٧٤	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
شركة رمز القيمة للتقييم العقاري	اسلوب السوق	١٢١٠٠٠١٦٩٩	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

- الجدول التالي يوضح الحركة التي تمت على أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية تحت التطوير خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

اسم المشروع	القيمة الدفترية	متوسط التقييم	أرباح إعادة تقييم عقارات استثمارية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
جادة المحمدية	٦٤,٧٨٥,٠٠٠	٦٦,٥٥٨,٠٠٠	١,٧٧٣,٠٠٠
لايبرل السكني	١٩,٢٥٢,٧٣٨	١٩,٦٧٧,١٧٨	٤٢٤,٤٤٠
بوابة القيروان	٩١,٧٥٠,٠٠٠	١٠٠,٥٣٢,٤٧٨	٨,٧٨٢,٤٧٨
لايبرل التجاري	٧٣,٨٥٠,٠٠٠	٧٤,٠٣٧,١٦٠	١٨٧,١٦٠
	٢٤٩,٦٣٧,٧٣٨	٢٦٠,٨٠٤,٨١٦	١١,١٦٧,٠٧٨

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٥ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

- أساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى ٢ للقيمة العادلة.
- تم رهن أرض جادة المحمدية الواقعة في المخطط رقم ١٥٧٨/ب الواقع في حي المحمدية بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح مصرف الراجحي بموجب صك رقم ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٦ ورقم ٩٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨ ورقم ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩ ضماناً للوفاء (إيضاح ١٧).
- تم رهن أرض مشروع بوابة القيثرون بموجب الصك رقم ٤٨١٦٥٢٠٠٠٣٠٠ الصادر من الرياض بتاريخ ١٢-٠٧-١٤٤٥هـ، ومشروع لايبيرل التجاري بموجب الصك رقم ٧٨١٦٥٢٠٠٠٢٩٩ الصادر من الرياض بتاريخ ١٢-٠٧-١٤٤٥هـ (إيضاح ١٧).

٦ - الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في الاستثمار في وحدات صناديق التي اختارت الشركة في تاريخ الاتبات، المحاسبة عن تلك الاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر، إن حركة الاستثمارات هي كما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

عدد الوحدات	الرصيد كما في بداية الفترة	إضافات خلال الفترة	إستبعادات خلال الفترة	إستثمارات بطريقة المحوّل إلى	التغير في القيمة العادلة	الرصيد كما في نهاية الفترة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق الشرفة للإستثمار	١٠,٣٠٠,٥٦٩	٢٠٦,٩٦٨,٤٤٨	٤٢,٤٦٤,٠٩٨	(٢٧٥,٢٠٥,٩٠٨)	٣٩,٠٦٧,٦٩٨	١٣,٢٩٤,٣٣٦
صندوق جادة الدرعية للإستثمار	٣,٥٧٩,٩٢٥	١٧,٧٢٩,٥٠٢	٢٦,٢٠٠,٠٠٠	-	(٤٣,٩٢٩,٥٠٢)	-
صندوق بلوم للإستثمار العقاري ١	٨,٨٥٢	٤,٧٤٨,٧٦٥	٥٠٠,٠٠٠	-	-	٥,٢٤٨,٧٦٥
	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	٦٩,١٦٤,٠٩٨	(٢٧٥,٢٠٥,٩٠٨)	(٤٣,٩٢٩,٥٠٢)	٣٩,٠٦٧,٦٩٨	١٨,٥٤٣,١٠١

- تتضمن الإضافات خلال الفترة وحدات صناديق تم شراءها نقداً بمبلغ ٣٧,٢٩٩,٩٩٥ ريال سعودي و وحدات في صندوق الشرفة للإستثمار بقيمة ٣١,٨٦٤,١٠٣ ريال سعودي مشتراه بموجب الاتفاقيات المبرمة مع عدد من حملة الوحدات خلال الفترة (إيضاح ١٩).
- بلغت قيمة الإستبعادات خلال الفترة مبلغ ٢٧٥,٢٠٥,٩٠٨ ريال سعودي، تضمنت إستبعادات نقدية بقيمة ١٤٠,٢٠٥,٩٠٨ ريال سعودي، وإستبعادات مبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من خلال منافسة بالطرف المغلف، وذلك بعد موافقة الجمعية العامة للشركة ببيع ٧,٥ مليون وحدة في صندوق الشرفة. قدمت شركة الجادة الأولى للإستثمار "طرف ذو علاقة" العرض الأفضل من بين المنافسين. وعليه بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤م تم إبرام اتفاقية بيع وحدات في صندوق الشرفة للإستثمار بين الشركة وشركة الجادة الأولى للإستثمار "طرف ذو علاقة" (إيضاح ١١)، بموجب تلك الاتفاقية يتم سداد المبالغ المستحقة على دفعات وفقاً لمدّة زمنية محددة، تم تحصيل مبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة اللاحقة للقوائم المالية الأولية الموجزة.
- خلال الفترة زادت نسبة الإستثمار في صندوق جادة الدرعية من ١٧,٥٤% إلى ٣٨,٧٥% بالتالي تم استخدام طريقة حقوق الملكية بدلاً من القيمة العادلة (إيضاح ٨).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)

عدد الوحدات	الرصيد في بداية السنة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	التغير في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق الشرفة للإستثمار	١٤,١١٧,٩٠٢	١٦٥,٦٠٢,٠٩٦	٣٢,٤٥٥,٠٠٠	-	٧,٩١١,٣٥٢
صندوق جادة الدرعية للإستثمار	١,٤٧٩,٩٢٥	١٨,٨٣٤,٩٧٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	(٢٥,٠٣٥,٧٢٠)	٢,٩٣٠,٢٥٢
صندوق بلوم للإستثمار العقاري ١	٨,٣٥٢	-	٨,٣٥١,٦٧٩	-	(٣,٦٠٢,٩١٤)
	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٦٢,٨٠٦,٦٧٩	(٢٥,٠٣٥,٧٢٠)	٧,٢٣٨,٦٩٠	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥

- إن الحركة على احتياطي القيمة العادلة للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	صافي التغير في القيمة العادلة
(مراجعة)	(غير مراجعة)	تحويل مكاسب من إستبعادات الى الأرباح المبقاه خلال الفترة/ السنة
٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	المحوّل الى إستثمارات بطريقة حقوق الملكية
٧,٢٣٨,٦٩٠	٣٩,٠٦٧,٦٩٨	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
-	(٧٧,٧١٠,٢٩٥)	
-	(٢,٩٣٠,٢٥٢)	
٤٢,٩٨٠,٧٦٥	١,٤٠٧,٩١٦	



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٧ - دفعات مقدمة لشراء استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تتمثل الدفعات المقدمة لشراء استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في المبالغ المسددة من الشركة بموجب نماذج اشتراكات في وحدات صناديق وذلك في كل من وحدات صندوق رصانة الرياض العقاري (١) وصندوق ٣١ كابيتال أفينيو، وتخطط الشركة بالاحتفاظ بهذه الاستثمارات لفترة أكثر من سنة مالية، بالتالي تم تبويبها ضمن الأصول غير المتداولة، الجدول التالي يوضح الدفعات مقابل تلك الاستثمارات وفقاً لما يلي:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	
عدد الوحدات	قيمة الدفعات ريال سعودي
١٢,٢٥٠	١٢,٢٥٠,٠٠٠
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
	٣٧,٢٥٠,٠٠٠

صندوق رصانة الرياض العقاري ١
صندوق ٣١ كابيتال أفينيو

٨ - الاستثمارات بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات بطريقة حقوق الملكية في استثمار في وحدات صندوق، إن حركة الاستثمارات كما في ٣٠ يونيو هي كما يلي:

نسبة الملكية	عدد الوحدات	القيمة العادلة من خلال النخل الشامل الآخر (إيضاح ٦)	حصة الشركة من نتائج الأعمال	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (ريال سعودي غير مراجعة)
٢٨,٧٦٪	٣,٥٧٩,٩٢٥	٤٣,٩٢٩,٥٠٢	(٨٩٣,٣٧٥)	٤٣,٠٣٦,١٢٧

صندوق جادة الدرعية للاستثمار

٩ - دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية

بتاريخ ١٩ ذو الحجة ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥ يونيو ٢٠٢٤م) أبرمت الشركة إتفاقية مع صندوق الشرفة للاستثمار بغرض شراء عقار والواقع في مدينة جدة، حيث تم الاتفاق بأن ثمن شراء العقار بوضعه الراهن مبلغ وقدره ١٦٠ مليون ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية وبأنه سوف يتم سداد ثمن الشراء من قبل المشتري لصالح البائع وفقاً لشروط محددة بموجب العقد المبرم، قامت الشركة بموجب العقد المبرم بسداد دفعة مقدمة بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي وجاري العمل على اكمال باقي الاجراءات لنقل ملكية العقار.

١٠ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:

المشروع	الغرض	عدد الوحدات	العنوان
ملقا تلال الرياض	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٥٧) شقة بغرض البيع	حي الملقا بمدينة الرياض
واحة النخيل	إنشاء مجمع سكني	(٢٤) شقة بغرض البيع	حي النخيل بمدينة الرياض

إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير هي كما يلي:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة)	أراضي* ريال سعودي	تكلفة التطوير ريال سعودي	الاجمالي ريال سعودي
إضافات خلال الفترة	٦٥,٠٣٨,٨١١	٤٦,٤٨٤,٩٦٣	١١١,٥٢٣,٧٧٤
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	-	٨,٥٩٠,٠١٣	٨,٥٩٠,٠١٣
	٦٥,٠٣٨,٨١١	٥٥,٠٧٤,٩٧٦	١٢٠,١١٣,٧٨٧
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م (مراجعة)	١٢٠,٨٠٠,٢٦٦	٤٨,٠٥٥,٧٢٧	١٦٨,٨٥٥,٩٩٣
إضافات خلال السنة	-	٥٠,٧٦٤,٩٦٨	٥٠,٧٦٤,٩٦٨
مبيعات خلال السنة	(٥٥,٧٦١,٤٥٥)	(٥٢,٣٣٥,٧٣٢)	(١٠٨,٠٩٧,١٨٧)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	٦٥,٠٣٨,٨١١	٤٦,٤٨٤,٩٦٣	١١١,٥٢٣,٧٧٤

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة الواقعة في بلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م)، ضمان للوفاء بمبلغ القرض بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي، (إيضاح ١٧) وتم فك الرهن في الفترة اللاحقة نتيجة سداد القرض.

تم رهن أرض واحة النخيل لصالح مصرف الإنماء الواقعة في حي النخيل الغربي في منطقة الرياض بموجب صك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢ بتاريخ ١٤٤٣/٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٤م)، ضمان للوفاء بمبلغ القرض بقيمة ١٠٠ مليون ريال سعودي، (إيضاح ١٧).



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى. تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

حجم المعاملات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مراجعة)		٢٠٢٤م		٢٠٢٣م		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
ريال سعودي	دائن	مدین	دائن	مدین	دائن			
-	-	-	-	-	٢,١٧٢,٥٧٨	عقود تطوير		
-	-	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	مكافآت		
-	-	-	٧,٥٢١,٣٥٦	-	-	تمويل	مساهم/ مدير	السيد/ نادر حسن عطا الله العمري
-	-	٤,٧٢١,٨٥٠	-	-	-	سداد	تنفيذي	
١٩,٩٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	عقود تطوير		
-	-	٣١٩,٥٨٢	-	-	-	إيجارات		
-	١٩,٩٥٠,٠٠٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠	-	-	سداد	مساهم	شركة دار الماجد العقارية
١٤,٨٤٠,٦١٥	-	٣٧,٩٨٤,٧٩٧	-	-	-	عقود تطوير		
-	١٤,٥٦١,٤٦٩	-	٣٤,٩٧٤,٧٢٧	-	-	سداد	جهة منتسبة	شركة الاعمار والتنسيق
-	٤٥,١٤٨,٩٦٠	-	٤١,٣٦٩,٧٥٠	-	-	تشغيلية		
٣٧,٦٥٣,٤٦٠	-	٥٣,٥٦٠,٧٤٨	-	-	-	سداد	جهة منتسبة	صندوق الشرفة للإستثمار
-	-	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	سداد (إيضاح ١٣)	جهة منتسبة	شركة الجادة الأولى للإستثمار
-	-	٣,٨٥٧,١٠٠	-	-	-	سداد	جهة منتسبة	شركة الرائعة للعقارات
-	٤٥,١٤٨,٩٦٠	-	٢٨,٧٣٠,٠٠٠	-	-	تشغيلية		
٣٧,٦٥٣,٤٦٠	-	٢٧,٦٩٥,٠٠٠	-	-	-	سداد	جهة منتسبة	صندوق جادة الدرعة للإستثمار

- تتمثل الجهة المنتسبة في الأطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمون أو أحدهم حصصاً فيها، أو هي تلك الأطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في إدارتها.
أ - فيما يلي الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة:

الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (مراجعة)	
شركة الجادة الأولى للإستثمار*	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-
صندوق الشرفة للإستثمار	٣,٧٨٦,٩٥٠	١٥,٩٧٧,٩٤٨
صندوق جادة الدرعة للإستثمار	١,٠٣٥,٠٠٠	-
شركة الرائعة للعقارات	-	٣,٨٥٧,١٠٠
	٧٤,٨٢١,٩٥٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨

*تم تحصيل ما قيمته ٦٣ مليون ريال سعودي في الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية الأولية الموجزة.
ب - فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما يلي:

الطرف ذو العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (مراجعة)	
السيد/ نادر حسن عطا الله العمري	٦,٤٨٦,٢٤٩	٦٨٦,٧٤٣
شركة الاعمار والتنسيق	٣,٠١٠,٠٧٠	-
شركة دار الماجد العقارية	١,٦٠٠,٤١٨	٥,٧٧٧,١٠٠
	١١,٠٩٦,٧٣٧	٦,٤٦٣,٨٤٣



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١٢ - عقود المقاولات

تتمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات القائمة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)
٤٨,٨٩٩,٣١٨	١٢٥,٤٩٥,٥٦١
٧٦,٥٩٦,٢٤٣	٦٢,٠٨١,٨٣٠
١٢٥,٤٩٥,٥٦١	١٨٧,٥٧٧,٣٩١
٢٣,٧٦٧,٢٨٠	٦٣,٨٧٧,٩٤٦
١٤٩,٢٦٢,٨٤١	٢٥١,٤٥٥,٣٣٧
٩٩,٢٨٤,٨٧٤	١٨٠,٦٠١,٠٠٢
٨١,٣١٦,١٢٨	٧٠,٨٥٤,٣٣٥
١٨٠,٦٠١,٠٠٢	٢٥١,٤٥٥,٣٣٧
(١٨٠,٧٩٢,٨٩٩)	(٢٤٦,٦١٨,٨٩٩)
(١٩١,٨٩٧)	٤,٨٣٦,٤٣٨
(٩,٥٥٤,٨٣٨)	(٤,٤٤٠,٧٠٧)
٩,٣٦٢,٩٤١	٩,٢٧٧,١٤٥

التكاليف الفعلية

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
التكاليف الفعلية خلال الفترة/ السنة (إيضاح ٢٥)
الرصيد المتراكم كما في نهاية الفترة/ السنة
مجموع الأرباح المحققة

الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز خلال الفترة/ السنة (إيضاح ٢٥)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
يطرح: المستخلصات الصادرة عن الأعمال المنجزة

ويظهر هذا الرصيد بالمركز المالي على النحو التالي:

الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
إيرادات عن أعمال منقذة وغير مفوترة

١٣ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، بالصافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-
١,٠٥٢,٢٣٥	٧٣,٤٧٦
٦٥,٠٠٠,٠٠٠	-
٣٦,٦١٨,٧٩٣	٢١,٨٣٦,٤٢١
١,٦٠٤,٩٢٥	١,٦٠٤,٩٢٥
(١,٦٠٤,٩٢٥)	(١,٦٠٤,٩٢٥)
-	-
١,٢١٣,٨٠٠	٣,٨٦٣,١٠٠
٩٧,١٢٢	٧٧,٤٦٦
٤٤,٠٤٠	٣١٥,٠٩٠
-	٩٤٢,٦٨١
٢,٢٥٥,٩٤٠	٧٦,٩١٩
١٢٩,٢٨١,٩٣٠	٢٧,١٨٥,١٥٣

ذمم مدينة، عملاء سعي (١٣-أ)
ذمم مدينة، عملاء تأجير
شيكات تحت التحصيل (١٣-ب)
دفوعات مقدمة لمقاولين وموردين
ارصدة مدينة أخرى - سعي أرض الفاروق
يخصم: مخصص انخفاض ارصدة مدينة أخرى

ضمان حسن تنفيذ أعمال
مصرفات مدفوعة مقدماً
ضريبة مؤهلة للاسترداد
ضريبة القيمة المضافة
أخرى

ان حركة مخصص انخفاض ارصدة مدينة أخرى كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)
١,٦٠٤,٩٢٥	-
-	١,٦٠٤,٩٢٥
١,٦٠٤,٩٢٥	١,٦٠٤,٩٢٥

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
المكون خلال الفترة/ السنة
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

(١٣-أ) يتمثل بند الذمم المدينة، عملاء سعي في قيمة عمولة سعي قدمتها الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتم تحصيلها في الفترة اللاحقة.

(١٣-ب) يتمثل مبلغ الشيكات تحت التحصيل في قيمة الشيكات التي تم الحصول عليها بموجب الاتفاقية المبرمة بين شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وشركة الجادة الأولى للاستثمار "طرف ذو علاقة" (إيضاح ١١)، والمتضمنة على بيع وحدات في صندوق الشرفة للاستثمار (إيضاح ٦)، وفي الفترة اللاحقة تم تحصيل مبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١٤ - علاوة الإصدار

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي، بواقع ١,٣٦٢,٧٠٨ سهم، وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرف للاستثمار، وتنازل المساهمون حينها عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية. نتجت علاوة الإصدار من عملية الاكتتاب التي تمت وفقاً للقيمة السوقية للأسهم المصدرة والبالغة ٦٥ ريال سعودي للسهم الواحد بناءً على التقييم الصادر عن مدير الاكتتاب (شركة الخير كابيتال)، بينما بلغت القيمة الإسمية للسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي، ليصبح الفرق بين قيمة الاكتتاب والقيمة الإسمية للسهم، بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الإصدار إلى رأس المال لتشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي التي تمثل ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة، وتم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة. الحركة على علاوة الإصدار هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)
١٨,١٣٥,٤٢٧	٧٤,٩٤٨,٩٦٧
٢٥٠,٠٠٠	-
١٨,٣٨٥,٤٢٧	(٥٦,٨١٣,٥٤٠)
	١٨,١٣٥,٤٢٧

الرصيد كما بداية الفترة/ السنة
زيادة أسهم الخزينة مقابل علاوة الإصدار
تحويل إلى رأس المال
الرصيد كما نهاية الفترة/ السنة

١٥ - أسهم الخزينة

إن أسهم الخزينة هي أسهم رأس مال الشركة المشتراه من قبلها، بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية، وقررت الموافقة على شراء أسهم عادية من أسهم الشركة لغرض الاحتفاظ بها كأسهم خزينة، وذلك لدعم برامج الحوافز المستقبلية للموظفين طويلة الأجل، بلغت تكلفتها ٢,٣٢٨,٧٥٠ ريال سعودي، بأسهم عندها ٥٠,٠٠٠ سهم.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الإصدار إلى رأس المال لتشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي لاصدار ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة لاستخدامها في الأغراض التالية:

- برنامج أسهم وحوافز الموظفين.
- المبادلة والمقايضة مقابل الاستحواذ على أسهم أو حصص أو شراء أصول.
- الوفاء بحقوق حملة أدوات الدين أو الصكوك التمويلية القابلة للتحويل إلى أسهم وفقاً لشروط تلك الأدوات أو الصكوك وأحكامها.
- إلغاء الأسهم وفقاً لأحكام تخفيض رأس المال.

إن الحركة على أسهم الخزينة هي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)
٢٠,٤٦٤,١٧٧	٢,٣٢٨,٧٥٠
٢٥٠,٠٠٠	١٨,١٣٥,٤٢٧
(٢٠,٦٨٤)	-
٢٠,٦٩٣,٤٩٣	٢٠,٤٦٤,١٧٧

الرصيد كما بداية الفترة/ السنة
إضافات خلال الفترة/ السنة
المستخدم من أسهم الخزينة مقابل برنامج دعم الموظفين
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة.

١٦ - الاحتياطي النظامي

وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بتاريخ ٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٢٤م)، على توصية مجلس إدارة الشركة بتحويل رصيد الاحتياطي النظامي البالغ رصيده ١٠,٨٣٢,٣٢٥ ريال سعودي إلى الأرباح المتبقية، ليصبح رصيد الاحتياطي النظامي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ صفر ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٠,٨٣٢,٣٢٥ ريال سعودي).



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١٧ - القروض طويلة الأجل

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع مصرف الراجحي بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع لايرل السكني، بمنطقة الرياض، يستحق سداد القرض بعد ٩٠ يوم من تاريخ اخطار البنك كتابة للشركة على عنوانها بطلبها بالسداد، بمعدل فائدة (سعر السابوير + ٢,٥%)، إن القرض مضمون برهن العقار بموجب الصك رقم (٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩٢٤) الصادر من الرياض بتاريخ ٥-٢١-١٤٤٥هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وباقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطالله العمري (مساهم)، وبإلتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض مبلغ الرهن ٢٧,٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٥)، وقامت الشركة بسداد كامل مبلغ القرض وتم فك رهن صك الأرض رقم (٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩٢٤)، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغ رصيد القرض صفر ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

تم رهن أرض جادة المحمدية الواقعة في تلك رقم ٣٠٨٩، ٣٠٨٠، ٣٠٨٥، من المخطط رقم ١٥٧٨/ب الواقعة في حي المحمدية بمدينة الرياض، وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ١٤٤٣/٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمانا للوفاء بمبلغ ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩، ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٦، ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩، (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمانا للوفاء بمبلغ ٧١,٣٣٢,٨٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٥)، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغ رصيد القرض ٤٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٤٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض الواقعة في تلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمانا للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٠)، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغ رصيد القرض ٢٣,٨٣٥,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك الإنماء بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير واحة النخيل لإنشاء مجمع سكني مكون من ٢٤ شقة بغرض البيع بمدينة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ سحب المبلغ، بمعدل فائدة (سعر السابوير + ٢%)، إن القرض مضمون بكفالة غرم واداء من السيد/ نادر بن حسن بن عطالله العمري (مساهم) وبكفالة غرم واداء من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وبرهن العقارات محل التمويل لصالح بنك الإنماء (إيضاح ١٠)، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغ رصيد القرض ٣٣,٥٧٦,١٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٣,٥٧٦,١٠٠ ريال سعودي).

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٤م بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع بوابة القيروان ومشروع لايرل التجاري، بمعدل فائدة (سعر السابوير + ٢,٢٥%)، إن القرض مضمون برهن العقار بموجب الصك رقم (٤٨١٦٥٢٠٠٠٣٠٠) الصادر من الرياض بتاريخ ١٢-١٤٤٥-٠٧هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري مبلغ الرهن ٥١١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٥) وكذلك مضمون برهن العقار رقم (٧٨١٦٥٢٠٠٠٢٩٩) الصادر من الرياض بتاريخ ١٢-١٤٤٥-٠٧هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري مبلغ الرهن ٥١١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٥)، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغ رصيد القرض ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

تم رسملة تكاليف تمويلية بمبلغ ٥,٩٥٠,٧٨٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣,٥٩٦,٦١٣ ريال سعودي)، على العقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير خلال الفترة تخص القروض الممنوحة من مصرف الراجحي ومن مصرف الإنماء والبنك السعودي الفرنسي بغرض انشاء مجمعات سكنية وتجارية (إيضاح ١٠٥).

إن حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)
١١٨,٠٧٦,١٠٠	٨٨,١٢٦,٨٦٩
٥٢٩,٥٠٠,٠٠٠	٧٩,٩٤٩,٢٣١
(٤٠٠,٦٦٥,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
٢٤٦,٩١١,١٠٠	١١٨,٠٧٦,١٠٠
٧٣,٣٣٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
١٧٣,٥٧٦,١٠٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠
٢٤٦,٩١١,١٠٠	١١٨,٠٧٦,١٠٠

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة

المحصل خلال الفترة/ السنة

المسدد خلال الفترة/ السنة

الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
١٨ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	
٣٨,٦٢٢,٣١٦	١٨,٨٣٥,٩٢٥	دفعات مقدمة من العملاء
٩,٤١٣,٨٥٢	٧,٤٠١,٦١٤	مصاريف مستحقة
٦,٨٥٧,٧٩٨	٣,٤٩٦,٠٩٦	ضمان حسن تنفيذ أعمال
٢,٢٤١,٦٢٠	-	ضريبة القيمة المضافة
٨٤٧,٣٤٢	-	إيجارات مقبوضة مقدما
٣١٠,٨٧٨	٢,٦٢٨	ضريبة التصرفات العقارية
٢٦٧,١٤٤	٢,٥٨٥,٥٣٥	ذمم دائنة
٩٠,٠٠٠	-	تأمينات عقود الإيجار
٢,٠٥٢,٦٦٣	-	أخرى
٦٠,٧٠٣,٦١٣	٣٢,٣٢١,٧٩٨	

١٩ - المدفوعات المبنية على اسهم

بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٢٤م قامت الشركة بإبرام اتفاقيات شراء عدد ٢,١٤٧,١٩٦ وحدة في صندوق الشرفة بقيمة ٣١,٨٦٤,١٠٣ ريال سعودي حيث تضمنت تلك الاتفاقيات خيار السداد نقداً أو تفعيل خيار السداد العيني وذلك مقابل تملكهم اسهم في اسهم الشركة مقابل استخدام اسهم الخزينة، وبتاريخ ١٠ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠٢٤م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت الموافقة على توصية مجلس الإدارة على مقايضة عدد ٧,٢٣٩,٧٩٠ سهم من اسهم الخزينة وذلك في حال تم تفعيل خيار السداد العيني، وما زالت الاتفاقية في مرحلة التنفيذ، تثبت أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمدفوعات المبنية على اسهم بالقيمة العادلة في تاريخ المنح، ويتم إثبات قيمة الاستثمارات المشتراة في صندوق الشرفة بالقيمة العادلة مقابل الزيادة في حقوق الملكية. وبلغ الرصيد المجنب لصالح دائنو شراء استثمارات مالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ ٣١,٨٦٤,١٠٣ ريال سعودي.

٢٠ - الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢٣م، وتم الحصول على شهادة الزكاة عن تلك السنوات، ولم تحصل الشركة على روبات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية الأولية الموجزة.

٢١ - ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسي والمخفض من صافي الربح للسهم العادي بقسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية الفترة والبالغ عددها ١٦٩,٧٠٩,٤٧٨ سهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ١٦٩,٧٠٩,٤٧٨ سهم).
تم إعادة احتساب المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وتعديلها بما يتوافق مع المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة للفترة الحالية، مع الأخذ بعين الاعتبار أثر اسهم الخزينة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٤م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي
٣١,٠٤٦,٧٣٦	٢٥,٤٥٧,٠٤٣
١٦٩,٧٠٩,٤٧٨	١٦٩,٧٠٩,٤٧٨
٠,١٨	٠,١٥

صافي ربح الفترة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية الفترة

نصيب السهم الأساسي والمخفض من صافي الربح

٢٢ - الإرتباطات الرأسمالية

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، لدى الشركة إرتباطات رأسمالية قائمة تتمثل في عقود المقاولين للعقارات تحت التطوير ٣٢٦,٦٠١,٤٩٢ ريال سعودي، و مبلغ ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لشراء عقارات استثمارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٦٦,١٨٠,٥١٧ ريال سعودي).

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٢٣ - إدارة المخاطر

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات إلتزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الإلتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة):

٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	١٧٩,٠٠٠	-	-	١٧٩,٠٠٠	١٧٧,٦٥٨
-	-	-	٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩
-	١١,٠٩٦,٧٣٧	-	-	١١,٠٩٦,٧٣٧	١١,٠٩٦,٧٣٧
-	٧٣,٣٣٥,٠٠٠	١٧٣,٥٧٦,١٠٠	-	٢٤٦,٩١١,١٠٠	٢٤٦,٩١١,١٠٠
-	٦٠,٧٠٣,٦١٣	-	-	٦٠,٧٠٣,٦١٣	٦٠,٧٠٣,٦١٣
١,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	١,٧٥٠,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠
١,٧٥٠,٠٠٠	١٤٥,٣١٤,٣٥٠	١٧٣,٥٧٦,١٠٠	٩٢٢,٤٧٩	٣٢١,٥٦٢,٩٢٩	٣٢١,٥٦١,٥٨٧

ب- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة):

٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	٢٦٤,١٠٠	٢٥٥,٣٠٠	-	٥١٩,٤٠٠	٤٨٥,١٤٥
-	-	-	٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩
-	٦,٤٦٣,٨٤٣	-	-	٦,٤٦٣,٨٤٣	٦,٤٦٣,٨٤٣
-	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠	-	١١٨,٠٧٦,١٠٠	١١٨,٠٧٦,١٠٠
-	٣٢,٣٢١,٧٩٨	-	-	٣٢,٣٢١,٧٩٨	٣٢,٣٢١,٧٩٨
٢,٧٠١,٣١٤	-	-	-	٢,٧٠١,٣١٤	٢,٧٠١,٣١٤
٢,٧٠١,٣١٤	٨٤,٠٤٩,٧٤١	٧٣,٣٣١,٤٠٠	٩٢٢,٤٧٩	١٦١,٠٠٤,٩٣٤	١٦٠,٩٧٠,٦٧٩

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، يتم ايداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من الاطراف ذات علاقة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (مراجعة)	
٧٤,٨٢١,٩٥٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨	مستحق من اطراف ذات علاقة
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	ذمم مدينة، عملاء سعي
٢١,٢٧١,٠٦٠	١٤,٢١٢,٨٠١	نقد لدى البنوك
١,٠٥٢,٢٣٥	٧٣,٤٧٦	ذمم مدينة، عملاء تأجير
١٢٠,١٤٥,٢٤٥	٣٤,١٢١,٣٢٥	

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٢٣ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة، باستثناء القروض طويلة الأجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن القروض طويلة الأجل تحمل فائدة بالإضافة إلى هامش الائتمان استناداً إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد	الأثر المحتمل على الدخل الشامل
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٠%+	١٧٣,٥٧٦,١٠٠	١,٧٣٥,٧٦١
١٠%-	١٧٣,٥٧٦,١٠٠	١,٧٣٥,٧٦١

قروض طويلة الأجل - الجزء غير المتداول

مخاطر ادارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية الفترة/ السنة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (مراجعة)
٢٤٦,٩١١,١٠٠	١١٨,٠٧٦,١٠٠
(٢١,٢٧١,٠٦٠)	(١٤,٢١٢,٨٠١)
٢٢٥,٦٤٠,٠٤٠	١٠٣,٨٦٣,٢٩٩
٤٣٠,٢٣٨,٥٦٦	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥
٥٢%	٣٢%

قروض طويلة الأجل

بخصم : النقد لدى البنوك

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب الشركة تقلبات أسعار العملات وتعتقد أن تأثير مخاطر أسعار العملات ليس جوهرياً.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الإستثماري.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٨,٥٤٣,١٠١	-	-	-	١٨,٥٤٣,١٠١
-	٢٧٢,١٩٠,٦٨٥	-	-	٢٧٢,١٩٠,٦٨٥
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
عقارات استثمارية				
٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	-	-	-	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥
-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	-	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)				
٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	-	-	-	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥
-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	-	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
عقارات استثمارية				



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٢٤ - المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين

يتمثل كبار الشركة التنفيذيين في أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين. إن تلك المعاملات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		طبيعة المعاملة	موظفي الإدارة العليا وكبار الإدارة التنفيذية
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م		
ريال سعودي	ريال سعودي	رواتب و مكافآت وبدلات وحوافز	
٤,٥٣٣,٨٥٤	٥,٢٣٤,٥٤٧		

٢٥ - المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة. وتتمثل قطاعات الشركة فيما يلي:

- قطاع البيع والتطوير: أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.
- قطاع المقاولات: أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير سكنية.
- قطاع التجار: أنشطة التجار للغير.

تتمثل جميع إيرادات الشركة من أعمال ومبيعات مع القطاع الخاص ولا يوجد إيرادات من عملاء حكوميين.

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

قطاع البيع والتطوير					كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
المجموع	قطاع المقاولات ومطلوبات مشتركة	قطاع التجار	قطاع البيع والتطوير	المجموع	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠١,٤٧٤,٩٨٨	٩٩,٢٨٤,٣٠٣	-	٣٠٢,١٩٠,٦٨٥	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣٥٤,٧٦٥,٨٧٢	٢١٩,٥٧٦,٥٣٢	١٥,٣١٢,٨٩٥	-	١١٩,٨٧٦,٤٤٥	إجمالي الموجودات المتداولة
٧٥٦,٢٤٠,٨٦٠	٣١٨,٨٦٠,٨٣٥	١٥,٣١٢,٨٩٥	٣٠٢,١٩٠,٦٨٥	١١٩,٨٧٦,٤٤٥	إجمالي الموجودات
١٧٤,٤٩٨,٥٧٩	٩٢٢,٤٧٩	-	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٥٧٦,١٠٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٥١,٥٠٣,٧١٥	٢٥,٤٠١,٨٨٤	١١,٢٩٨,٥٠٥	٩٣٧,٣٤٢	١١٣,٨٦٥,٩٨٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٢٦,٠٠٢,٢٩٤	٢٦,٣٢٤,٣٦٣	١١,٢٩٨,٥٠٥	١٤٠,٩٣٧,٣٤٢	١٤٧,٤٤٢,٠٨٤	إجمالي المطلوبات

قطاع البيع والتطوير					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
المجموع	قطاع المقاولات ومطلوبات مشتركة	قطاع التجار	قطاع البيع والتطوير	المجموع	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١٦,٦٤٥,١٤٥	٢٣٠,١٩٧,١٥٧	-	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
١٨٢,١١٩,٧١٧	٣٥,٧١٢,٧٥٧	٣٤,٠٠٣,٧٧١	-	١١٢,٤٠٣,١٨٩	إجمالي الموجودات المتداولة
٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	٢٦٥,٩٠٩,٩١٤	٣٤,٠٠٣,٧٧١	-	١٩٨,٨٥١,١٧٧	إجمالي الموجودات
٧٤,٢٣٦,٨٥٧	٩٢٢,٤٧٩	-	-	٧٣,٣١٤,٣٧٨	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٩٦,٢٨٨,٦٦٠	١٩,١٥٤,٩٣٤	١٣,٠٥٠,٩٣٤	-	٦٤,٠٨٢,٧٩٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٧٠,٥٢٥,٥١٧	٢٠,٠٧٧,٤١٣	١٣,٠٥٠,٩٣٤	-	١٣٧,٣٩٧,١٧٠	إجمالي المطلوبات

قطاع البيع والتطوير					لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
المجموع	قطاع المقاولات والمطلوبات المشتركة	قطاع التجار	قطاع البيع والتطوير	المجموع	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٩,٤٩٧,١٩٥	٢٧,٣٠٠,٤٢٠	٧٠,٨٥٤,٣٣٥	١,٣٤٢,٤٤٠	-	الإيرادات
٦٣,٢٤٥,٥٣٤	٧١٠,١٧٠	٦٢,٠٨١,٨٣٠	٤٥٣,٥٣٤	-	تكلفة الإيرادات
٣٦,٢٥١,٦٦١	٢٦,٥٩٠,٢٥٠	٨,٧٧٢,٥٠٥	٨٨٨,٩٠٦	-	مجمول ربح الفترة
٤٣,٠٥٥	٤٣,٠٥٥	-	-	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤,٠٨٨,٦٤٦	٤,٠٨٨,٦٤٦	-	-	-	تكاليف التمويل
٣١,٠٤٦,٧٣٦	١٠,٢١٨,٢٤٧	٨,٧٧٢,٥٠٥	١٢,٠٥٥,٩٨٤	-	صافي ربح الفترة



شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٢٥ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع التأجير	قطاع البيع والتطوير	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	الإيرادات
١٦٤,٠٦٩,٨٠٤	٢,٢٨٤,٨٢٨	٤٢,٩٥٦,٨٧٥	-	١١٨,٨٢٨,١٠١	تكاليف الإيرادات
(١٣١,٠٦٥,٧٥٦)	-	(٣٧,٤٢٥,٥٨٨)	-	(٩٣,٦٤٠,١٦٨)	مجمول ربح الفترة
٣٣,٠٠٤,٠٤٨	٢,٢٨٤,٨٢٨	٥,٥٣١,٢٨٧	-	٢٥,١٨٧,٩٣٣	إستهلاك ممتلكات ومعدات
(٧٩,٧٩٧)	(٧٩,٧٩٧)	-	-	-	تكاليف تمويلية
(١١٦,٨٨٠)	(١١٦,٨٨٠)	-	-	-	صافي ربح الفترة
٢٥,٤٥٧,٠٤٣	(٢,٦٢٨,٧٣٠)	٥,٥٣١,٢٨٧	-	٢٢,٥٥٤,٤٨٦	توقيت إثبات الإيرادات :

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع التأجير	قطاع البيع والتطوير	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	نقطة زمنية معينة
٢٧,٣٠٠,٤٢٠	٢٧,٣٠٠,٤٢٠	-	-	-	بمرور الزمن
٧٢,١٩٦,٧٧٥	-	٧٠,٨٥٤,٣٣٥	١,٣٤٢,٤٤٠	-	
٩٩,٤٩٧,١٩٥	٢٧,٣٠٠,٤٢٠	٧٠,٨٥٤,٣٣٥	١,٣٤٢,٤٤٠	-	

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع التأجير	قطاع البيع والتطوير	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	نقطة زمنية معينة
١٢١,١١٢,٩٢٩	٢,٢٨٤,٨٢٨	-	-	١١٨,٨٢٨,١٠١	بمرور الزمن
٤٢,٩٥٦,٨٧٥	-	٤٢,٩٥٦,٨٧٥	-	-	
١٦٤,٠٦٩,٨٠٤	٢,٢٨٤,٨٢٨	٤٢,٩٥٦,٨٧٥	-	١١٨,٨٢٨,١٠١	

٢٦ - عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية الأولية الموجزة إلى أقرب ريال سعودي.

٢٧ - الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢٤م قرر مجلس الإدارة توزيع أرباح مرحلية عن النصف الأول من العام المالي ٢٠٢٤م من رصيد الأرباح المبقة بقيمة ٢٠,٣٤٩,١٦٦ ريال سعودي وذلك بنسبة ١١,٥% من القيمة الاسمية للسهم أي ما يعادل ١١,٥ هللة لكل سهم.

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٤م أعلنت شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري نشرة الإصدار الخاصة بطرح أسهم جديد بعدد ١٦,٤٢ مليون سهم من أسهمها في السوق الموازية - نمو وتشكل الأسهم المزمع طرحها ٨,٠١% من رأس مال الشركة بعد الطرح والبالغ ٢٠٥ ملايين ريال سعودي (والتي تمثل ما نسبته ٨,٧% من رأس مال الشركة قبل الطرح) وكانت فترة الطرح لأسهم الشركة من يوم الثلاثاء ١٠ سبتمبر ٢٠٢٤م واستمرت لمدة ٥ أيام عمل وانتهت في يوم الاثنين ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤م.

بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢٤م قامت الشركة ببيع عدد ٣,٧٣٣,٣١٤ سهم بقيمة ٦ ريال بقيمة إجمالية ٢٢,٦٣٩,٨٨٤ إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير وذلك بناء على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢٤م.

في رأي الإدارة، وبإستثناء ما تم الإفصاح عنه لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

٢٨ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ ربيع الأول ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٤م).



FIRST AVENUE
real estate development

الجادة الأولى للتنمية العقاري