

نشرة إصدار شركة أم القرى للتعمية والإعمار

طرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمئة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنان وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) سهماً عادياً تمثل ٩,٠٩٪ من رأس مال شركة أم القرى للتعمية والإعمار للاكتتاب العام بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ١٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) بسعر طرح قدره خمسة عشر (١٥) ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح: ثلاثة (٣) أيام عمل

تبدأ من يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٦/٩/٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٣/٥م) وحتى نهاية يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٩/٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٣/٩م)



مراجعة القسم رقم ٤-٣-١ «تاريخ الشركة وتطور رأس المال» من هذه النشرة).

يبلغ رأس مال الشركة قبل الطرح ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعون مليوناً وستمئة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلاثمئة وسبعة ملايين وثمانمئة وواحد وستين ألفاً وأربعمئة وتسعة عشر (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي. وسيلعب رأس مال الشركة بعد الطرح أربعة عشر ملياراً وثلاثمئة وستة وثمانين مليوناً وأربعمئة وخمسة وسبعين ألفاً وستمئة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وأربعمئة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمئة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمئة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم.

تتمثل عملية الطرح العام الأولى (ويشار إليها فيما يلي بـ «الطرح») في طرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمئة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) سهماً عادياً (ويشار إليها فيما يلي بـ «الطرح») بـ «أسهم الطرح» ولكل منها منفرداً بـ «سهم طرح» بسعر طرح قدره خمسة عشر (١٥) ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد (ويشار إليه فيما يلي بـ «سعر الطرح»). تمثل رأس المال (والتي تمثل ١٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين (ويشار إليهما فيما يلي بـ «المستثمرين»): هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة؛ وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية (ويشار إليها فيما يلي بـ «الهيئة») بموجب القرار رقم ٢-٩٤-٢٠١٦ وتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٧/٢٠م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ١-٢٢٢-٢٠١٣ وتاريخ ١٤٤٤/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٨م) (ويشار إليها فيما يلي بـ «تعليمات بناء سجل الأوامر») ويشمل ذلك صناديق الاستثمار والشركات والمؤسسات الأجنبية المؤهلة والمستثمرين من الشركات الخليجية وغيرهم من المستثمرين الأجانب بموجب اتفاقيات المبادلة (SWAP Agreements) (ويشار إلى تلك الفئات مجتمعة فيما يلي بـ «الفئات المشاركة») (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة). يبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للفئات المشاركة مائة وثلاثين مليوناً وسبعمئة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) سهماً من أسهم الطرح تمثل ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب الأفراد. وفي حال قيام المكتتبين الأفراد (المعزفين بالشريحة (ب) أدناه) بالاكتتاب بكامل عدد أسهم الطرح المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى مائة وسبعة عشر مليوناً وسبعمئة وستة آلاف وخمسمئة وثمانية وعشرون (١١٧,٧٠٧,٥٢٨) سهماً من أسهم الطرح كحد أدنى تمثل ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشارين الماليين، بالتشاور مع الشركة، باستخدام آلية التخصيص الاختيارية. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الفئات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشارين الماليين.

و(٢) ثلاثمئة وثمانية وأربعين مليون ومائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمئة (٢٣٨,١١٧,٤٠٠) ريال سعودي تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع. وتاريخ ١٤٢٨/٠٨/١٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٥/١١م). وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات وخمسمئة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمئة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمئة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً إلى ثمانية مليارات وثمانمئة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمئة وستين (٨,٨٧٢,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثمانمئة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمئة وستة آلاف وخمسمئة وستة وثلاثين (٨٨٧,٢٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات وثلاثمئة وسبعة وخمسين مليوناً وستمئة وسبعة وستين ألفاً وخمسمئة وسبعين (٢,٣٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً نقداً عن طريق (أ) أربعمئة وسبعة وخمسين مليوناً وستمئة وسبعة وستين ألفاً وخمسمئة وسبعين (٤٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع؛ و(٢) إصدار مائتين وتسعين مليون (٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية التي تم استيفاء قيمتها من خلال مبالغ ضخها المساهمون الحاليون بشكل نقدي. وتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٩م). تمت زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وثمانمئة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمئة وستين (٨,٨٧٢,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى أحد عشر ملياراً وثمانمئة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمئة وستين (١١,٨٧٢,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار ومائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمئة وستة آلاف وخمسمئة وستة وثلاثين (١,١٨٧,٢٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي (وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار ثلاثمئة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. وتاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م). وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر ملياراً وثمانمئة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمئة وستين (١١,٨٧٢,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمئة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلاثمئة وسبعة ملايين وثمانمئة وواحد وستين ألفاً وأربعمئة وتسعة عشر (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ملياراً ومائتين وخمسة ملايين وخمسمئة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمئة وثلاثين (١,٢٠٥,٥٨٨,٨٣٠) ريالاً سعودياً عن طريق إصدار مائة وعشرين مليوناً وخمسمئة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانمئة وثلاثة وثمانين (١٢٠,٥٥٤,٨٨٣) سهماً عينيًا جديداً لمساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة. وأخيراً، بتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمئة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) ريالاً سعودياً إلى أربعة عشر ملياراً وثلاثمئة وستة وثمانين مليوناً وأربعمئة وخمسة وسبعين ألفاً وستمئة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وأربعمئة وثمانية وخمسين ألفاً وستمئة وستة وأربعين ألفاً وخمسمئة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً، (ويشار إليها فيما يلي بـ «الأسهم») بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم وطرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمئة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٣) سهماً عادياً جديداً (ويشار إليها فيما يلي بـ «الأسهم الجديدة») للاكتتاب العام في السوق المالية السعودية (تداول) تمثل ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل عشرة بالمائة (١٠٪) من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) (ويشار إليها فيما يلي بـ «السوق المالية» أو «شركة تداول السعودية») (وللمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، الرجاء

شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة، رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢٠م)، مقيدة في السجل التجاري لمدينة مكة المكرمة بالرقم ٤٠٣١٢٥٥٠٩. وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢١م) شركة أم القرى للتعمية والإعمار (ويشار إليها فيما يلي بـ «الشركة» أو «المصدر» أو «المجموعة») هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة، رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢٠م). وبموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٥٥٠٩. وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢١م). وعنوانها المسجل هو برج الشريف نايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرضيفة، ص.ب. ١٦٧٨٦، مدينة مكة المكرمة، ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية (ويشار إليها فيما يلي بـ «المملكة»).

تأسست الشركة ابتداءً بتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢١م) كشركة مساهمة مقفلة وذلك بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة، رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢٠م) بناءً على الأمر السامي رقم ب/٦٢٥٨٦٠ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢٠م) برأس مال قدره تسعمئة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمئة وستين (٩١٦,١١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً مدفوع بالكامل مقسم إلى واحد وتسعين مليوناً وستمئة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثمئة وستة وأربعين (٩١,٦٢١,٣٤٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وتم قيدها في السجل التجاري لمدينة مكة المكرمة بالرقم ٤٠٣١٢٥٥٠٩. وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٢/٣/٢١م). تمت زيادة رأس مال الشركة عدة مرات منذ تأسيسها، حيث تمت أول زيادة لرأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٢٣/٧/١٦هـ (الموافق ٢٠١٢/٦/٠٦م) من تسعمئة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمئة وستين (٩١٦,١١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة عشر ملياراً وستمئة وستة وثلاثين مليوناً وسبعمئة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٢,٨٢٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثلاثمئة وثمانين مليوناً وسبعمئة وسبعين ألفاً وأربعمئة وثمانية وعشرين (٢٨٢,٧٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها مليارين وتسعمئة وواحد وعشرين مليوناً وأربعمئة وتسعين ألفاً وثمانمئة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً عن طريق الآتي: (١) مليارين وسبعمئة وواحد وسبعون مليون (٢,٧٧١,٠٠٠,٠٠٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار مائتين وستين مليوناً ومائة ألف (٢٧٧,١٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد؛ و(٢) مائة وخمسين مليوناً وأربعمئة وتسعين ألفاً وثمانمئة وعشرين (١٥٠,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها مقابل تحمل شركة مباحج العربية للتعمية والتطوير العقاري المحدودة مصاريف تأسيس الشركة. وتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٣/٣/٠٦م). وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة مليارات وثمانمئة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمئة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٢,٨٢٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة مليارات وستمئة وأثني عشر مليوناً وسبعمئة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى أربعمئة وواحد وستين مليوناً ومائتين وسبعين ألفاً وأربعمئة وثمانية وعشرين (٤٦١,٢٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها سبعمئة وخمسة وسبعين مليون (٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار سبعة وسبعين مليوناً وخمسمئة ألف (٧٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد. وتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠١٥/٤/٢٣م). وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وستمئة وأثني عشر مليوناً وسبعمئة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى خمسة مليارات وخمسمئة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمئة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمئة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى خمسمئة وواحد وخمسين مليوناً وخمسمئة وتسعة وثلاثين ألفاً وسبعمئة وتسعة وسبعين (٥٥١,٥٢٩,٧٧٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها تسعمئة واثنين مليوناً وستمئة وثلاثة وستين ألفاً وخمسمئة وعشرة (٩٠٢,٦٩٣,٥١٠) ريال سعودي عن طريق الآتي: (١) خمسمئة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمئة وستة وسبعين ألفاً ومائة وعشرة (٥٥٤,٥٧٦,١١٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار خمسة وخمسين مليوناً وأربعمئة وسبعة وخمسين ألفاً وستمئة وأحد عشر (٥٥,٤٥٧,٦١١) سهماً على أساس تناسبي لمساهمي الشركة الحاليين؛



الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قُصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، أو أي شخص طبيعى غير سعودي مقيم في المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى إحدى مؤسسات السوق المالية (يُشار إليهم فيما يلي مجتمعين بـ «المكتتبين الأفراد» وإلى كل منهم منفردا بـ «المكتتب الفرد» ويشار إليهم مع الفئات المشاركة بـ «المكتتبين»). ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيتم تطبيق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسيتم تخصيص ثلاثة عشر مليوناً وثمانية وسبعين ألفاً وستمائة وأربعة عشر (١٢,٠٧٨,٦١٤) سهماً من أسهم الطرح كحد أقصى بما يعادل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، فيحق للمستشارين الماليين تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.

يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٧/٠٤/١٤٢١هـ (الموافق ١٩/٠٧/٢٠٠٧م) (ويشار إليه فيما يلي بـ «نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره») على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهما فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة. إلا أنه بموجب الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير سعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٧/٠١/٢٠٢٥م)، فإنه يسمح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة شريطة: (١) ألا يمتلك المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة (٢) ألا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة المدرجة، وعليه، يستثنى المستثمر الاستراتيجي الأجنبي من المستثمرين المستهدفين للطرح، ويجب ألا تتجاوز ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة في جميع الأوقات.

بعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك كل من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وصندوق الاستثمارات العامة وشركة دلة البركة القابضة (ويشار إليهم فيما يلي بـ «كبار المساهمين») مجتمعون ما نسبته ٨٤,٥٠٪ من الأسهم، وبالتالي سيحتفظون بحصة مهيمنة في الشركة. وسوف يتم توزيع متحصلات الطرح - بعد خصم مصاريف الطرح - (ويشار إليها فيما يلي بـ «صافي متحصلات الطرح») لغرض تطوير مشروع طريق الملك عبد العزيز في مدينة مكة المكرمة (ويشار إليه فيما يلي بـ «وجهة مسار») (للمزيد من المعلومات حول وجهة «مسار»، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٢-٢ «نظرة عامة على وجهة مسار»، من هذه النشرة. وللمزيد من المعلومات حول استخدام متحصلات الطرح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٨ «استخدام متحصلات الطرح» من هذه النشرة). وقد تم التعهد بتغطية الطرح بالكامل من قبل متعهدي التغطية (للمزيد من المعلومات حول التعهد بالتغطية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢ «التعهد بتغطية الطرح» من هذه النشرة). علماً بأنه يحظر على كبار المساهمين والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً وهم (١) شركة دلة البركة القابضة (٢) عبدالله بن صالح بن عبدالله كامل و(٣) شركة دله عبر البلاد العربية و(٤) شركة دله للاستثمار القابضة و(٥) محي الدين بن صالح بن عبدالله كامل و(٦) عبدالله محمد عبده عبدالله يماني و(٧) شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة بالإضافة إلى (٨) شركة التطوير والإمضاء العقاري (٩) شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة (ويشار إليهم فيما يلي مجتمعين بـ «المساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً») التصرف في أسهمهم مدة ستة (٦) أشهر (ويشار إليها فيما يلي بـ «فترة الحظر») من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية كما هو موضح في الصفحة رقم (ع) من هذه النشرة. إن كبار المساهمين في الشركة والذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهمها بشكل مباشر هم: المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وصندوق الاستثمارات العامة وشركة دلة البركة القابضة. ويوضح الجدول ٢-١ «كبار المساهمين بشكل مباشر وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح» من هذه النشرة نسب ملكيتهم في رأس مال الشركة.

تبدأ فترة الطرح من يوم الأربعاء بتاريخ ٠٩/٠٥/١٤٢٦هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠٢٥م)، وتستمر لمدة ثلاثة (٣) أيام عمل، شاملة يوم إغلاق الاكتتاب وهو يوم الأحد بتاريخ ٠٩/٠٥/١٤٢٦هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٥م) (ويشار إليها فيما يلي بـ «فترة الطرح»). حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح من قبل المكتتبين الأفراد إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة المدرجة في الصفحات من (ط) إلى (ك) من هذه النشرة (ويشار إليها فيما يلي بـ «الجهات المستلمة»). وذلك خلال فترة الطرح (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٧-٣ «الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد» من هذه النشرة). يمكن للفئات المشاركة الاكتتاب في أسهم الطرح عن طريق مديري سجل الاكتتاب من خلال عملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتتبين الأفراد.

يجب على كل من المكتتبين الأفراد الذين يكتتبون في أسهم الطرح التقدم بطلب الاكتتاب بعدد عشرة (١٠) أسهم كحد أدنى، ومليونين وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم كحد أقصى، علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتب هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتب فرد. وسيتم تخصيص ما تبقى من أسهم الطرح (إن وجد) على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب فرد إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مليوناً وثلاثمائة وسبعة آلاف وثمانمائة وواحد وستين (١,٣٠٧,٨٦١) مكتباً، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص، وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائية في موعد المستشارين الماليين. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عولوات أو استقطاعات من الجهات المستلمة ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائية في موعد أقصاه يوم الخميس بتاريخ ١٣/٠٩/١٤٢٦هـ (الموافق ١٣/٠٩/٢٠٢٥م)، ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه الأحد بتاريخ ١٦/٠٩/١٤٢٦هـ (الموافق ١٦/٠٩/٢٠٢٥م). (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» في الصفحة رقم (ص) والقسم رقم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة).

للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة (ويشار إليه فيما يلي بـ «المساهم») حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين (ويشار إليها فيما يلي بـ «الجمعية العامة») والتصويت فيها، ولن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية. وستحق أسهم الطرح نصيبها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه (ويشار إليها فيما يلي بـ «النشرة») والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من المعلومات حول سياسة توزيع الأرباح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٧ «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة).

لم يسبق إدراج أو تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة بطلب لدى الهيئة لتسجيل الأسهم وطرحها، كما تقدمت بطلب لإدراج أسهمها إلى السوق المالية. وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء كافة المتطلبات والحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح، بما في ذلك هذه النشرة. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم واستيفاء جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» في الصفحة رقم (ص) من هذه النشرة). وبعد تسجيل الأسهم لدى الهيئة وإدراجها في السوق المالية، سوف يُسمح لمواطني المملكة والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية بالتداول في الأسهم.

يجب على الراغبين في الاكتتاب في أسهم الشركة قراءة ودراسة قسم «إشعار مهم» في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» الواردين في هذه النشرة بدقة قبل اتخاذهم قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح.

المستشارون الماليون ومديرو سجل اكتتاب المؤسسات ومعهدو التغطية

الراجحي المالية
alrajhi capital



البلاد المالية
Albilad Capital



جي.آي.بي كابيتال
GIB CAPITAL



مدير الاكتتاب

البلاد المالية
Albilad Capital



الجهات المستلمة

الأول للاستثمار
SAB Invest



كابيتال
SNB



الراجحي المالية
alrajhi capital



جي.آي.بي كابيتال
GIB CAPITAL



البلاد المالية
Albilad Capital



الرياض المالية
Riyad Capital



الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL



درايغ
derayah



anb capital



BSF Capital



الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital



sahm



الخبر المالية
Alkhabeer Capital



يقين
Yaqeen



الإنماء للاستثمار
alinma investment



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم على الصفحة (د) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عودهم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة وإردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عن ورا في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ٢٢/٠٦/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٣/١٢/٢٠٢٤م)



إشعار مهم

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية كاملة عن الشركة وأسهم الطرح. وعند التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح، سوف تتم معاملة المستثمرين من الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد على أساس أن طلباتهم تستند فقط إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة (www.ummalqura.com.sa) أو الموقع الإلكتروني للهيئة (www.cma.org.sa) أو المواقع الإلكترونية للمستشارين الماليين (www.gibcapital.com) و(www.albilad-capital.com) و(www.alrajhi-capital.com).

عيّنت الشركة كلاً من شركة جي أي بي كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الراجحي المالية كمستشارين ماليين لعملية الطرح (ويشار إليهم فيما يلي بـ «المستشارين الماليين»)، كما عيّنت كلاً من شركة جي أي بي كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الراجحي المالية وشركة الإنماء للاستثمار كمديرين لسجل اكتتاب المؤسسات (ويشار إليه فيما يلي بـ «مديري سجل الاكتتاب») ومتعهدين لتغطية الطرح (ويشار إليهم فيما بعد بـ «متعهدي التغطية») فيما يتعلق بأسهم الطرح الموضحة في هذه النشرة، وقامت كذلك بتعيين شركة البلاد للاستثمار مديراً للاكتتاب (ويشار إليه فيما يلي بـ «مدير الاكتتاب») فيما يتعلق بأسهم الطرح الموضحة في هذه النشرة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (د) من هذه النشرة، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن صحة المعلومات الواردة في هذه النشرة، 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.

وعلى الرغم من أن الشركة قد قامت بكافة الدراسات المعقولة للتحري من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة عن السوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة تم الحصول عليه من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو أي من المستشارين الواردة أسماؤهم في الصفحات من (و) إلى (ح) من هذه النشرة، أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات الواردة عن السوق والقطاع تعتبر غير دقيقة في جوهرها إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، وبالتالي لا يمكن تقديم أي التزام أو إفادة فيما يتعلق بدقتها أو اكتمالها.

إن المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وعلى وجه الخصوص، يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلبي بالتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة). ولا يجب اعتبار أو تفسير أو الاعتماد بأي شكل على تحرير هذه النشرة ولا على أي اتصالات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الطرح أو تفسيرها كوعد أو بيان فيما يتعلق بالأرباح أو النتائج أو الأحداث المستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو الجهات المستلمة أو أي من مستشاريهم للمشاركة في عملية الاكتتاب في أسهم الطرح. وتعتبر المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح. وقبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح، يعتبر كل مستلم لهذه النشرة مسؤولاً عن الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الاكتتاب في أسهم الطرح لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات المدرجة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. قد يكون الاستثمار في أسهم 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.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما:

الشريحة (أ) الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة).

الشريحة (ب) المكتبتين الأفراد: ويشمل ذلك الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتب بأسمائهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، أو أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى إحدى مؤسسات السوق المالية. ويعد لأغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لأغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط.

يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهماً فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة. إلا أنه بموجب الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٧ م)، فإنه يسمح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة شريطة: (١) ألا يمتلك المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة (٢) ألا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة المدرجة. وعليه، يستثنى المستثمر الاستراتيجي الأجنبي من المستثمرين المستهدفين للطرح، ويجب ألا تتجاوز ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة في جميع الأوقات.

يحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح في أي دولة أخرى غير المملكة. وتطلب الشركة والمستشارين الماليين من مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها. وعلى جميع المكتبتين الأفراد والفئات المشاركة قراءة هذه النشرة بالكامل والحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من الهيئة ومن محاميهم ومحاسبهم ومستشاريهم المهنيين فيما يخص الاعتبارات النظامية والضريبية والتنظيمية والاقتصادية المتعلقة باستثمارهم في أسهم الطرح، وسوف يتحملون شخصياً الرسوم المرتبطة بتلك الاستشارة. كما لا يمكن للشركة أو المستشارين الماليين تقديم أي ضمانات من ناحية تحقيق الأرباح.

معلومات عن السوق والقطاع

تم الحصول على المعلومات والبيانات الواردة في القسم رقم ٣ «معلومات عن السوق والقطاع» من هذه النشرة والمتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة من تقرير دراسة السوق المعد بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٢ م) من قبل مستشار دراسة السوق وهو شركة العقاريون المهنيون ذ م م التي تتعامل باسم كوليرز (ويشار إليه فيما يلي بـ «مستشار دراسة السوق»).

شركة كوليرز هي إحدى الشركات المستقلة المتخصصة في تقديم خدمات أبحاث السوق الاستراتيجية، والتي لديها نطاق واسع من العملاء. وقد تأسست في عام ١٩٧٦م ويقع مقرها الرئيسي في تورنتو، كندا.

يعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها أو استخراجها من مصادر أخرى، بما في ذلك تقرير دراسة السوق الذي أعده مستشار دراسة السوق هي معلومات موثوقة بحد ذاتها ويمكن الاعتماد عليها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها (باستثناء مستشار دراسة السوق)، وبالتالي لا يمكنهم تقديم أي ضمان بشأن دقتها أو صحتها أو اكتمالها.

لا يملك مستشار دراسة السوق أو أي من مساهميه، أو أعضاء مجلس إدارته، أو أقربائهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة. وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استخدام بيانات أبحاث السوق بالشكل والطريقة الواردة في هذه النشرة، ولم يسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة للشركة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية (IFRS). وقد تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة للشركة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م من قبل مراجع الحسابات كي بي إم جي للاستشارات المهنية (ويشار إليه فيما يلي بـ «مراجع الحسابات»). وتم إدراج هذه القوائم المالية في القسم رقم ١٩ «القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها» من هذه النشرة. وتنتشر الشركة قوائمها المالية بالريال السعودي.

إن بعض المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة تم تقريبها من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح، وعليه فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في الجداول، قد لا يتوافق مجموعها مع ما تم ذكره في النشرة.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعمامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة. وبالتالي، لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات أو التقديرات. وتؤكد الشركة – إلى حد علمها المعقول – بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تشكل أو يمكن اعتبار بعض التوقعات والبيانات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية»، ويمكن بشكل عام أن يُستدل على تلك الإفادات المستقبلية من خلال استخدامها لبعض الكلمات مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يحتمل»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة لها أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للشركة فيما يتعلق بالأحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة وإنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل جوهري عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، فقد تختلف النتائج الفعلية للشركة بشكل جوهري عن تلك المذكورة في هذه النشرة.

مع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إذا تبين للشركة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل إتمام الطرح ما يلي: (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أو (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وفيما عدا هاتين الحالتين، فلا تعتزم الشركة تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع والسوق الواردة في هذه النشرة، سواء كان ذلك نتيجة لظهور معلومات جديدة أو وقوع أحداث مستقبلية، أو غير ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر الأخرى والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث على الإطلاق. وعليه، يجب على المكتتبين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد عليها بشكل أساسي.

التعريفات والمصطلحات

للاطلاع على تفسير بعض العبارات والمصطلحات الواردة في هذه النشرة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة.

نوع وتنسيق الأرقام الموجودة في النشرة

أعدت هذه النشرة باستخدام الأرقام العربية، وهي (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ٠). وتم تنسيق بعض الأرقام على أن تكتب بالتعداد العشري، والذي توضع فيه نقطة عشرية إلى يمين الخانة العشرية ذات القيمة الأساسية. لكل خانة يمين هذه النقطة العشرية قيمة أساسية واحد على عشرة (عُشر) قيمة الخانة السابقة لها من اليسار. عليه، فإن الرقم (١٢٣,٤) يمثل العدد مائة وثلاثة وعشرين وأربعة أعشار.

أحكام عامة

تم تقريب بعض الأرقام الواردة في هذه النشرة من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح. وبالتالي، فإن الأرقام المبينة لنفس الفئة المقدمة في جداول مختلفة قد تختلف قليلاً، كما أن الأرقام الإجمالية الواردة في بعض الجداول قد لا تكون حاصل الجمع الحسابي للأرقام التي تسبقها نظراً لهذا التقريب.

في هذه النشرة، تم ذكر التواريخ الهجرية مع التواريخ الميلادية الموافقة لها. ويتم إعداد التقويم الهجري بالاستناد إلى دورات القمر المرتقبة، ولكن يتم تحديد بداية كل شهر من خلال المراقبة والمشاهدة الفعلية للقمر. ولهذا السبب، غالباً ما تكون التحويلات من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي عرضة لتباينات تقدر بـيوم واحد أو بضعة أيام. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي إشارة إلى «سنة» أو «سنوات» هي إشارة إلى سنوات ميلادية، ما لم تحدد هذه النشرة صراحةً خلاف ذلك.

دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة

الجدول (١-١): أعضاء مجلس إدارة الشركة

م.	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	الصفة	نسبة الملكية المباشرة**		نسبة الملكية غير المباشرة***		تاريخ التعيين*
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
١.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٥٧ سنة	غير تنفيذي	٤٠,٣٠٪	٣٠,٩١٪	٢٧,٤٧٪	٢٥,٢٥٪	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٢.	عبد الرحمن بن محمد بن عبد الله الراشد	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٦٥ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٣.	عبد الله بن صالح بن حماد البلوي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٣ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٤.	جهد بن عبد الرحمن بن سليمان القاضي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٤ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٥.	عبد العزيز بن عبد الرحمن بن عبد العزيز الخنين	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٦٠ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٦.	عبد العزيز بن متعب بن عبد الله الرشيد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٥٦ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٧.	زهير بن فؤاد بن أمين حمزة	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٦٤ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٨.	أحمد بن عبد المحسن بن أحمد الرميح	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٨ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
٩.	هيثم بن محمد بن عبد الرحمن الفايز	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٦ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)

* التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ تعيين أعضاء مجلس الإدارة للدورة الحالية لمجلس الإدارة بموجب قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)، علماً أن دورة مجلس الإدارة بدأت من ١٤٤٤/١٢/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠١ م) وذلك لمدة تبلغ ثلاث (٣) سنوات من تاريخه. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة تاريخ تعيين كل منهم في المجلس أو في أي منصب آخر (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٣-٢ «ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة).

** نتجت الملكية المباشرة عن امتلاك عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل بشكل مباشر ستة وخمسين مليوناً ومائتين وثمانية وتسعين ألفاً وستمئة وثلاثة وعشرين (٥٦,٢٩٨,٦٢٣) سهماً تمثل ما نسبته ٤,٣٠٪ من رأس مال المصدر.

*** نتجت ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل غير المباشرة عن امتلاكه في رأس مال المصدر بشكل غير مباشر التالي: ثمانية وعشرون مليون ومئة وتسعة عشر ألفاً وخمسمئة وثمانية مئة وخمسة وأربعين ألفاً وخمسمئة سهم (٢٨,١٩٥,٥٠٨,٥٣) من خلال شركة دلة البركة القابضة والتي تمثل ما نسبته ٢,١٥٪ من رأس مال المصدر، وأربعة ملايين ومائة وتسعة عشر ألفاً وأربعمئة سهم (٤,١١٩,٤٠٠) من خلال ملكية شركة دلة عبر البلاد العربية والتي تمثل ما نسبته ٠,٣١٪ من رأس مال المصدر، ومائة وتسعة ألفاً وأربعة وثمانون سهم (١٠٩,٠٨٤) من خلال ملكية شركة دلة البركة للاستثمار القابضة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠١٪ من رأس مال المصدر، وخمسة عشر بالمائة من السهم (٠,١٥) في شركة الموائد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من خلال ملكيته في شركة سناد القابضة والتي بدورها تمتلك ١٠٠٪ من أسهم شركة الموائد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠٪ من رأس مال المصدر. كما يمتلك من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة الموائد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبيد عبد الله يمانى ما نسبته ١١,٤٦٪ من رأس مال المصدر^(١).

^(١) نسبة ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في رأس مال المصدر من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة الموائد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبيد عبد الله يمانى تمثل النسبة المتبقية من إجمالي ملكية شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة الموائد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة في رأس مال المصدر، وتم احتسابها بشكل مستقل عن الملكية الغير المباشرة لعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في رأس مال المصدر المذكور تفاصيلها في بداية هذه الملاحظة الهامشية لتقاضي احتسابها مرتين في مجموع عدد الأسهم التي يمتلكها.

**** إن النسب المذكورة في هذا الجدول تقريبية.

المصدر: الشركة

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها

عنوان الشركة	
	شركة أم القرى للتنمية والإعمار برج الشريف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة ص.ب. ١٦٧٨٦، مكة المكرمة ٢١٩٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٩٦٢٤٠٠ الموقع الإلكتروني: www.ummalqura.com.sa البريد الإلكتروني: info@ummalqura.com.sa
ممثلو الشركة	
ياسر بن عبد العزيز بن محمد أبو عتيق الرئيس التنفيذي برج الشريف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة ص.ب. ١٦٧٨٦، مكة المكرمة ٢١٩٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ٥٠٥٦٤٠٣٢٩ الموقع الإلكتروني: www.ummalqura.com.sa البريد الإلكتروني: governance@ummalqura.com.sa	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل رئيس مجلس الإدارة برج الشريف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة ص.ب. ١٦٧٨٦، مكة المكرمة ٢١٩٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ٥٠٥٣٥٨٠٠٠ الموقع الإلكتروني: www.ummalqura.com.sa البريد الإلكتروني: chairman@ummalqura.com.sa
أمين سر مجلس الإدارة	
	بدر بن أيمن فاضل برج الشريف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة ص.ب. ١٦٧٨٦، مكة المكرمة ٢١٩٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ٥٠٤٣٨٠٣٠٠ الموقع الإلكتروني: www.ummalqura.com.sa البريد الإلكتروني: Bfadel@ummalqura.com.sa
سوق الأسهم	
	شركة تداول السعودية طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧ وحدة رقم: ١٥ الرياض ١٢٢١١-٣٢٨٨ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١١ ٩٢٠٠٠ ١٩١٩ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٩١٣٣ الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa
مركز الإيداع	
 من مجموعة تداول السعودية From Saudi Tadawul Group	شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧ وحدة رقم: ١١ الرياض ١٢٢١١ - ٣٢٨٨ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١١ ٩٢٠٠٢ ٦٠٠ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٩١٣٣ الموقع الإلكتروني: www.edaa.com.sa البريد الإلكتروني: cc@edaa.com.sa



المستشارون

المستشارون الماليون



جي آي بي كابيتال
CAPITAL

شركة جي آي بي كابيتال
المباني المنخفضة، مبنى رقم (ب1) ، واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية
طريق الدائري الشرقي
ص.ب. ٨٩٥٨٩
الرياض ١١٦٩٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠١
الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com
البريد الإلكتروني: uaq.ipo@gibcapital.com



البلاد المالية
Albilad Capital

شركة البلاد للاستثمار
٨١٦٢ طريق الملك فهد - العليا
الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٦٣٦
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠٦٢٩٩
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com
البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com



الراجحي المالية
alrajhi capital

شركة الراجحي المالية
طريق الملك فهد ص.ب. ٥٥٦١
الرياض ١١٤٣٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٩٢٠٠٥٨٥٦
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٦٠ ٠٦٢٥
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com
البريد الإلكتروني: ProjectMaqamARC@alrajhi-capital.sa

مديرو سجل الاكتتاب ومتعهدو التغطية



جي آي بي كابيتال
CAPITAL

شركة جي آي بي كابيتال
المباني المنخفضة، مبنى رقم ١ ، واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية
طريق الدائري الشرقي
ص.ب. ٨٩٥٨٩
الرياض ١١٦٩٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠١
الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com
البريد الإلكتروني: uaq.ipo@gibcapital.com



البلاد المالية
Albilad Capital

شركة البلاد للاستثمار
٨١٦٢ طريق الملك فهد - العليا
الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٦٣٦
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠٦٢٩٩
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com
البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com



شركة الراجحي المالية
طريق الملك فهد، ص.ب. ٥٥٦١
الرياض ١١٤٣٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٠٥٨٥٦ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٤٦٠ ٠٦٢٥ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

البريد الإلكتروني: ProjectMaqamARC@alrajhi-capital.sa



شركة الإنماء للاستثمار
برج العنود ٢ - طريق الملك فهد
الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢١٨ ٥٩٩٩ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٢١٨ ٥٩٧٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

البريد الإلكتروني: info@alinmainvestment.com

مدير الاكتتاب



شركة البلاد للاستثمار
٨١٦٢ طريق الملك فهد - العليا
الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٣٦٣٦ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٢٩٠٦٢٩٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com

المستشار القانوني للمصدر



شركة ليثم آند واتكنز للمحاماة
طريق الملك فهد
أبراج التطوير - البرج الأول - الدور السابع
ص.ب. ١٧٤١١ الرياض ١١٤٨٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٠٧٢٥٠٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٢٠٧٢٥٧٧ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.lw.com

البريد الإلكتروني: projectmaqam.lwteam@lw.com

المستشار القانوني للمستشارين الماليين ومديري سجل الاكتتاب ومتعهدي التغطية ومدير الاكتتاب



شركة وايت آند كيس للمحاماة والاستشارات القانونية
بوابة الأعمال، مبنى ٢٦، منطقة سي
طريق المطار

ص.ب. ١٠٨٠، الرياض ١١٤٣١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤١٦٧٣٠٠ (١١) ٩٦٦+
فاكس: ٤١٦٧٣٩٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.whitecase.com

البريد الإلكتروني: WCProjectMaqam@whitecase.com

المستشار للشركة

LAZARD

لازارد العربية السعودية

برج النخيل، الدور ١٥، طريق الملك فهد

ص.ب. ٨٨٤٢٥، الرياض، ١٢٣٨١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٣٤٢٦١٥ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٣٤٧٣٣٣ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.lazard.com/about-lazard/locations/saudi-arabia

مستشار العناية المهنية المالية



إرنست آند يونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون معتمدون)

برج الفيصلية، الطابق الرابع عشر

طريق الملك فهد

ص.ب. ٢٧٣٢

الرياض ١١٤٦١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٧٣٤٧٤٠ ١١ +٩٦٦

فاكس: ٢٧٣٤٧٣٠ ١١ +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

البريد الإلكتروني: riyadh@sa.ey.com

مراجع الحسابات



كي بي إم جي للاستشارات المهنية

برج كي بي إم جي

واجهة روشن، طريق المطار

ص.ب. ٩٢٨٧٦، الرياض ١١٦٦٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٥٠٠ ٨٧٤ ١١ +٩٦٦

فاكس: ٨٦٠٠ ٨٧٤ ١١ +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa

البريد الإلكتروني: marketingsa@kpmg.com

مستشار دراسة السوق



شركة العقاريون المهنيون ذ م م تتعامل باسم كوليرز

برج الفيصلية، الطابق الثاني

الرياض ١١٤٣٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٧٣٧٧٧٥ ١١ +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.colliers.com

البريد الإلكتروني: emea@colliers.com

تنويه:

قدم كل من المستشارين ومراجع الحسابات المذكورين أعلاه موافقتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم في هذه النشرة بالشكل الوارد فيها، ولم يرق أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة. ولا يمتلك أي من المستشارين أو العاملين لديهم - من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة - أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلاليتهم.

الجهات المستلمة

الجهات المستلمة



شركة البلاد للاستثمار

الرياض

ص.ب. ١٤٠

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١١٦ ٠٠٠٢

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٩٩

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com



جي آي بي كابيتال

مبنى رقم (ب) ١) واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية

طريق الدائري الشرقي

ص.ب. ٨٩٥٨٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١٢٤ ٠١٢١

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٦٢٥

الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com

البريد الإلكتروني: ipo@gibcapital.com



شركة الراجحي المالية

المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٦٢٥

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

البريد الإلكتروني: ARCIPO@alrajhibank.com.sa



شركة الأهلي المالية

طريق الملك سعود

ص.ب. ٢٢٢١٦

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ٢٤٤ ٠١٢٣

مركز الاتصال الدوالي: +٩٦٦ (١١) ٤٠٦٠٠٠٥٢

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: alahlitadawul@alahlicapital.com



شركة الأول للاستثمار

طريق الملك فهد الفرعي، حي الياسمين

رقم المبنى ٧٢٨٧، الرقم الفرعي ٢٣٨٢

الرمز البريدي ١٣٣٢٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٨٢٨

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٦ ٩١٠٢

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

البريد الإلكتروني: customer@care@sabinvest.com

الجهات المستلمة



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

٨٠٩٢ طريق الملك فهد

الرياض ٣٧٣٥-١٢٣١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٨٢ ٦٨٢٨ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢٨٢ ٦٦٢٣ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa



شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل، مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٩، الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٠٠ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢٥٤٨ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: anbc_receiving_entity@anbcapital.com.sa



شركة دراية المالية

برستيج سنتر، طريق التخصصي

ص.ب. ٢٨٦٥٤٦، الرياض ١١٣٢٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٤٩٨ ٤١٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com

البريد الإلكتروني: support@derayah.com



الجزيرة للأسواق المالية

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٩٩٩ ١١٦ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٦٠٦٨ ٢٢٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Contactus@aljaziracapital.com.sa



شركة الرياض المالية

٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٩٩ ٠٠١ ٩٢ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٠٨ ٤٨٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.RiyadCapital.com

البريد الإلكتروني: Ask@RiyadCapital.com

الجهات المستلمة

الإنماء للاستثمار
alinma investment



شركة الإنماء للاستثمار
الرياض طريق الملك فهد، برج العنود
ص.ب. ٥٥٥٦٠

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٧٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

البريد الإلكتروني: IPO@alinma.com

يقين
Yaqeen



شركة يقين المالية

الرياض، حي الورود، شارع العليا

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٨٨٨ ٤٢٩ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٢٧ ٢٠٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

البريد الإلكتروني: IPO@yaqeen.sa

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



الخبير المالية

جدة، ص.ب. ١٢٨٢٨٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٤٢٠ ٦١٢ ١٢ ٩٦٦+

فاكس: ٦٨٥٦٦٦٣ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

البريد الإلكتروني: brk-ops@alkhabeer.com

Sahm



شركة سهم كابيتال المالية

مركز الملك عبدالله المالي

برج ٣٠٥، الرياض ١٣٥١٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٢٦٠ ٤١٤ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

البريد الإلكتروني: Info@sahmcapital.com

الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

طريق الملك فهد، الرياض

ص.ب. ٦٨٨٨، الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٧٦٦٦ ٢٥٤ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٥٣ ٤٨٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa/ar

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات المتعلقة بالطرح والواردة في هذه النشرة بشكل مفصل، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين والتي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الطرح. لذا، ينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الطرح قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبين أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح على مراعاة كل ما ورد في هذه النشرة. وعلى وجه الخصوص، يجب مراجعة قسم «إشعار مهم» في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بدقة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٧ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢٠ م)، وبموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م) وعنوانها المسجل هو برج الشريف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة، ص.ب. ١٦٧٨٦، مدينة مكة المكرمة، ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة ابتداءً بتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م) كشركة مساهمة مقفلة وذلك بموجب قرار وزارة التجارة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٧ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢٠ م) بناءً على الأمر السامي رقم م/ب/٦٢٥٨ وتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/١٢ م) برأس مال قدره تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً مدفوع بالكامل مقسم إلى واحد وتسعين مليوناً وستمائة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثمائة وستة وأربعين (٩١,٢١٣,٤٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وتم قيدها في السجل التجاري لمدينة مكة المكرمة بالرقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م). تمت زيادة رأس مال الشركة عدة مرات منذ تأسيسها، حيث تمت أول زيادة لرأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٣٣/٠٧/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٦/٠٦ م) من تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٢٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثلاثمائة وثلاثة وثمانين مليوناً وسبعمائة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٣٨٢,٧٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها مليارين وتسعمائة وواحد وعشرين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً عن طريق الآتي: (١) مليارين وسبعمائة وواحد وسبعون مليوناً (٢,٧٧١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار مائتين وسبعة وسبعين مليوناً ومائة ألف (٢٧٧,١٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد: و (٢) مائة وخمسين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (١٥٠,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها مقابل تحمل شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة مصاريف تأسيس الشركة. وبتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/٠٦ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٢٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى أربعمائة وواحد وستين مليوناً وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٤٦١,٢٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها سبعمائة وخمسة وسبعين مليوناً (٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار سبعة وسبعين مليوناً وخمسمائة ألف (٧٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد. وبتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١١ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٤/٣٠ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى خمسمائة وواحد وخمسين مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعين (٥٥١,٥٣٩,٧٧٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها تسعمائة واثنين مليون وثمانمائة وثلاثة وتسعين ألفاً وخمسمائة وعشرة (٩٠٢,٦٩٣,٥١٠) ريال سعودي عن طريق الآتي: (١) خمسمائة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً ومائة وعشرة (٥٥٤,٥٧٦,١١٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار خمسة وخمسين مليوناً وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وستمائة وأحد عشر (٥٥,٤٥٧,٦١١) سهماً على أساس تناسبي لمساهمي الشركة الحاليين: و (٢) ثلاثمائة وثمانية وأربعين مليوناً ومائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمائة (٣٤٨,١١٧,٤٠٠) ريال سعودي تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٨/١٥ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/١١ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثمانمائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات وثلاثمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستمائة وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٣,٣٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً نقداً عن طريق (١) أربعمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستمائة وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٤٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع: و (٢) إصدار مائتين وتسعين مليون (٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية التي تم استيفائها قيمتها من خلال مبالغ ضخمها المساهمين الحاليين بشكل نقدي. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٩ م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار ومائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. وبتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨ م)

اسم الشركة ووصفها
وتأسيسها

وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ملياراً ومائتين وخمسة ملايين وخمسمائة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمائة وثلثين (١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠) ريالاً سعودياً عن طريق إصدار مائة وعشرين مليوناً وخمسمائة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانمائة وثلثة وثمانين (١٢٠,٥٥٤,٨٨٣) سهماً عينيًا جديدًا لمساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة. وأخيراً، بتاريخ ٢١/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٤/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة عشر ملياراً وثلثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم وطرح مائة وثلثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً جديداً للاكتتاب العام في السوق المالية (وللمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٣ «تاريخ الشركة وتطور رأس المال» من هذه النشرة).	اسم الشركة ووصفها وتأسيسها
تتركز الأنشطة الرئيسية للشركة في قطاع العقارات، وتختص بتطوير مشروع وجهة «مسار»، وتتولى الإشراف على جميع تفاصيل وجهة «مسار» الفنية، والتخطيطية والإدارية والتشغيلية. وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساس بما يلي: ١- الصناعات التحويلية: صنع الأثاث. ٢- التشييد: تشييد المباني. ٣- التشييد: إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية. ٤- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية: بيع البضائع الجديدة الأخرى بالتجزئة في متاجر متخصصة. ٥- أنشطة خدمات الإقامة والطعام: أنشطة الإقامة القصيرة المدى. ٦- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة. ٧- التعليم: أنواع التعليم الأخرى غير المصنفة في موضع آخر. كما تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري بما يلي: ١- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة. ٢- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية. ٣- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية. ٤- الإنشاءات العامة للمباني السكنية. ٥- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ). ٦- إنشاء الطرق والشوارع والأرصنة ومستلزمات الطرق. ٧- إنشاء الجسور والأنفاق. وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص اللازمة لمزاولة الأنشطة التي تقوم بها كما في تاريخ هذه النشرة (وللمزيد من المعلومات حول تراخيص الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٢-٤ «التراخيص الجوهرية» من هذه النشرة).	نشاطات الشركة

إن كبار المساهمين في الشركة، والذين يملك كل منهم ما نسبته ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة بشكل مباشر، هم كل من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وصندوق الاستثمارات العامة وشركة دلة البركة القابضة، والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً هم (١) شركة دلة البركة القابضة و(٢) عبدالله بن صالح بن عبدالله كامل و(٣) شركة دله عبر البلاد العربية و(٤) شركة دله البركة للاستثمار القابضة و(٥) محي الدين بن صالح بن عبدالله كامل و(٦) عبدالله محمد عبده عبدالله يماني و(٧) شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة بالإضافة إلى (١) شركة التطوير والإقامة العقاري و(٢) شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة. ويوضح الجدول التالي عدد أسهم كبار المساهمين بشكل مباشر ونسبة ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح:

الجدول (٢-١): كبار المساهمين بشكل مباشر وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح

المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (ريال سعودي)	النسبة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (ريال سعودي)	النسبة
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	%٢٦,٤٥	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	%٢٤,٠٥
صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	%٢١,٥٩	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	%١٩,٦٢
شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	%٧,٨٨	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	%٧,١٧
مساهمون يتصرفون بالاتفاق	٢٢٧,٤٦٥,٣٤٤	٢,٢٧٤,٦٥٣,٤٤٠	%١٧,٣٩	٢٢٧,٤٦٥,٣٤٤	٢,٢٧٤,٦٥٣,٤٤٠	%١٥,٨٢
الإجمالي*	٩٥٨,٨٥٨,٨٤٨	٩,٥٨٨,٥٨٨,٤٨٠	%٧٣,٣١	٩٥٨,٨٥٨,٨٤٨	٩,٥٨٨,٥٨٨,٤٨٠	%٦٦,٦٦

المصدر: الشركة.

* تم احتساب عدد وقيمة ونسبة الأسهم التي يملكها المساهم شركة دلة البركة القابضة مرة واحدة عند حساب المجموع النهائي لعدد الأسهم وقيمتها ونسب الملكية وذلك لتفادي احتسابها أكثر من مرة في الإجمالي.

رأس مال الشركة قبل الطرح	ثلاثة عشر مليار وثمانية وسبعون مليون وستمائة وأربعة عشر ألف ومائة وتسعون (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً.
رأس مال الشركة بعد الطرح	أربعة عشر مليار وثلاثمائة وستة وثمانون مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف وستمائة وعشرة (١٤,٢٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريالاً سعودياً.
إجمالي عدد أسهم الشركة قبل الطرح	مليار وثلاثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألف وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً عادياً.
إجمالي عدد أسهم الشركة بعد الطرح	مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليون وستمائة وسبعة وأربعين ألف وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً.
القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد.
الطرح	طرح مائة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وستة وثمانون ألفاً ومائة واثنان وأربعون (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً تمثل ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ١٠,٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) للاكتتاب العام بسعر طرح قدره خمسة عشر (١٥) ريال سعودي للسهم الواحد.
إجمالي عدد أسهم الطرح	مائة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وستة وثمانون ألفاً ومائة واثنان وأربعون (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً.
نسبة أسهم الطرح من رأس مال الشركة	تمثل أسهم الطرح ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ١٠,٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) من أسهم الشركة.
سعر الطرح	خمسة عشر (١٥) ريال سعودي.
إجمالي قيمة الطرح	مليار وتسعمائة وواحد وستون مليوناً وسبعمائة واثنان وتسعون ألفاً ومائة وثلاثون (١,٩٦١,٧٩٢,١٣٠) ريال سعودي.
استخدام متحصلات الطرح	سوف يتم استخدام متحصلات الطرح، المقدرة بمبلغ مليار وتسعمائة وواحد وستون مليوناً وسبعمائة واثنان وتسعون ألفاً ومائة (١,٩٦١,٧٩٢,١٣٠) ريال سعودي (بعد خصم كافة المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والمقدرة بمبلغ اثنان وثمانون مليون وثلاثمائة ألف (٨٢,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) بغرض تطوير وجهة «مسار» (للمزيد من المعلومات حول متحصلات الطرح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٨ «استخدام متحصلات الطرح» من هذه النشرة).

عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	مائة وثلاثون مليوناً وسبعمئة وستة وثمانون ألفاً ومائة واثنان وأربعون (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً.
إجمالي قيمة الطرح المتعهد بتغطيته	مليار وتسعمائة وواحد وستون مليوناً وسبعمئة واثنان وتسعون ألفاً ومائة وثلاثون (١,٩٦١,٧٩٢,١٣٠) ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما: الشريحة (أ): الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة). الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسماؤهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى إحدى مؤسسات السوق المالية. يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يملك أسهمها فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة. إلا أنه بموجب الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٧م)، فإنه يسمح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة شريطة: (١) ألا يملك المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة و(٢) ألا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة المدرجة. وعليه، يستثنى المستثمر الاستراتيجي الأجنبي من المستثمرين المستهدفين للطرح، ويجب ألا تتجاوز ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة في جميع الأوقات.
إجمالي عدد أسهم الطرح لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
عدد أسهم الطرح للفئات المشاركة	مائة وثلاثون مليوناً وسبعمئة وستة وثمانون ألفاً ومائة واثنان وأربعون (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً من أسهم الطرح تمثل ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح، وفي حال قيام المكتتبين الأفراد بالاكتتاب بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لفئات المشاركة إلى مائة وسبعة عشر مليوناً وسبعمئة وسبعة آلاف وخمسمائة وثمانية وعشر (١١٧,٧٠٧,٥٢٨) سهماً من أسهم الطرح كحد أدنى تمثل ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.
عدد أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد	ثلاثة عشر مليوناً وثمانية وسبعون ألفاً وستمئة وأربعة عشر (١٣,٠٧٨,٦١٤) سهماً من أسهم الطرح كحد أقصى تمثل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
طريقة الاكتتاب للفئات المشاركة	يحق للفئات المشاركة التقدم بطلب المشاركة في بناء سجل الأوامر وذلك عن طريق تعبئة نموذج طلب المشاركة الذي سيوفره مدير سجل الاكتتاب للمستثمرين من الفئات المشاركة أثناء عملية بناء سجل الأوامر. وبعد التخصيص المبدئي، سيقوم مدير سجل الاكتتاب بتوفير نماذج الاكتتاب للفئات المشاركة، التي يتعين عليها استكمالها وفقاً للتعليمات المبينة في القسم رقم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة.
طريقة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	يتعين على المستثمرين الأفراد الراغبين في الاكتتاب في أسهم الطرح تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون الأفراد من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٧-٢ «الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد» من هذه النشرة).
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للفئات المشاركة	مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) سهم.
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للمكتتبين الأفراد	عشرة (١٠) أسهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للفئات المشاركة	مليون وخمسمائة ألف (١,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للمكتتبين الأفراد	مائة وخمسون (١٥٠) ريال سعودي.

الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للفئات المشاركة	واحد وسبعون مليوناً وتسعمائة واثنان وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وسبعة وسبعون (٧١,٩٣٢,٣٧٧) سهماً.
الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للمكتتبين الأفراد	مليونان وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم.
قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للفئات المشاركة	مليار وثمانية وسبعون مليوناً وتسعمائة وخمسة وثمانون ألفاً وستمائة وخمسة وخمسون (١,٠٧٨,٩٨٥,٦٥٥) ريال سعودي.
قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها للمكتتبين الأفراد	سبعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
طريقة التخصيص ورد الفائض (إن وجد) لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
طريقة التخصيص ورد الفائض للفئات المشاركة	سيتم التخصيص المبدئي وفقاً لما يراه المستشارون الماليون مناسباً بالتنسيق مع الشركة باستخدام آلية تخصيص الأسهم الاختيارية. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الفئات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشارون الماليون. وسيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للفئات المشاركة عن طريق المستشارين الماليين بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة بشكل مبدئي مائة وثلاثين مليون وسبعمائة وستة وثمانين ألف ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً تمثل ١٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد في أسهم الطرح، فيحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى مائة وسبعة عشر مليوناً وسبعمائة وسبعة آلاف وخمسمائة وثمانية وعشرون (١١٧,٧٠٧,٥٢٨) سهماً من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص اثنان وخمسون مليوناً وثلاثمائة وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون (٥٢,٣١٤,٥٧٧) سهماً عادياً لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته ٤٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى سبعة وأربعين مليوناً وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية عشر (٤٧,٠٨٣,٠١٨) سهماً عادياً كحد أدنى تمثل نسبة ٣٦٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
طريقة التخصيص للمكتتبين الأفراد	سيتم تخصيص ثلاثة عشر مليوناً وثمانية وسبعون ألفاً وستمائة وأربعة عشر (١٣,٠٧٨,٦١٤) سهماً من أسهم الطرح كحد أقصى بما يعادل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد، ويتوقع أن يتم تخصيص أسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الخميس بتاريخ ١٣/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٥م)، علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب فرد بينما الحد الأعلى للتخصيص هو مليونان وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم لكل مكتتب فرد، وسيتم تخصيص ما تبقى من أسهم الطرح (إن وجدت) على أساس تناسبي بناءً على ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم التي طلب الاكتتاب فيها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مليوناً وثلاثمائة وسبعة آلاف وثمانمائة وواحد وستين (١,٣٠٧,٨٦١) مكتتباً، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص، وفي هذه الحالة سوف يتم تخصيص الأسهم وفقاً لما تحدده الشركة والمستشارون الماليون (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة).
رد فائض أموال الاكتتاب (إن وجدت)	سيقوم مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة (حسب الحال) بإخطار المكتتبين بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم استردادها. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات، وإيداعها في حساب المكتتب المحدد في نموذج طلب الاكتتاب. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في موعد أقصاه يوم الخميس بتاريخ ١٣/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٥م)، ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه الأحد بتاريخ ١٦/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٠٣/٢٠٢٥م).
فترة الطرح	تبدأ فترة الطرح في يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٥/٠٣/٢٠٢٥م)، وتستمر لمدة ثلاثة (٣) أيام عمل، شاملة يوم إغلاق الاكتتاب لتنتهي في يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٥/٠٣/٢٠٢٥م).
الأحقية في الأرباح	تستحق أسهم الطرح نصيبها من أي أرباح تعلنها الشركة وتدفعها اعتباراً من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٧ «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة).
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تفضيلية، حيث يعطى كل سهم حامله صوت واحد. ويحق لكل مساهم حضور الجمعية العامة والتصويت فيها، ويجوز للمساهم تفويض مساهم آخر غير أعضاء مجلس الإدارة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة (للمزيد من المعلومات حول حقوق التصويت، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١٠ «ملخص النظام الأساسي للشركة» من هذه النشرة).
القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يخضع كبار المساهمين والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة. وبعد انتهاء فترة الحظر، لا يستلزم الحصول على موافقة الهيئة المسبقة للتصرف في أسهمهم.
الأسهم التي سبق للشركة إدراجها	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواءً داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم وطرحها وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت إلى السوق المالية بطلب الإدراج وفقاً لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللائمة للقيام بعملية الطرح، وتم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» في الصفحة رقم (ص) من هذه النشرة).

هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويمكن تصنيف تلك المخاطر كالتالي: ١- المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة. ٢- المخاطر المتعلقة بالقطاع الذي تزاوّل فيه الشركة أعمالها. ٣- المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح. وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة، والتي يجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.	عوامل المخاطرة
سوف تتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي سيتم خصمها من متحصلات الطرح. تقدّر مصاريف الطرح تقريباً بحوالي اثنان وثمانون مليون وثلاثمائة ألف (٨٢,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل أتعاب المستشارين الماليين ومتعهدي التغطية ومديري سجل الاكتتاب والمستشار القانوني والمستشار القانوني لمتعهدي التغطية ومراجع الحسابات ومستشار دراسة السوق ومستشار العناية المهنية المالية، إضافةً إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع والترجمة وغيرها من المصاريف ذات العلاقة بالطرح.	مصاريف الطرح
شركة جي أي بي كابيتال المباني المنخفضة، مبنى رقم ١، واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية طريق الدائري الشرقي ص.ب. ٨٩٥٨٩ الرياض ١١٦٩٢ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠٠ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠١ الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com البريد الإلكتروني: uaq.ipo@gibcapital.com	متعهدي التغطية
شركة البلاد للاستثمار ٨١٦٢ طريق الملك فهد - العليا الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٦٣٦ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠٦٢٩٩ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com	متعهدي التغطية
شركة الراجحي المالية طريق الملك فهد، ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١١٤٣٢ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ (١١) ٩٢٠٠٥٨٥٦ فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٦٠٠٦٢٥ الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com البريد الإلكتروني: Investmentbankingteam@alrajhi-capital.com	متعهدي التغطية
شركة الإنماء للاستثمار برج العنود ٢ - طريق الملك فهد الرياض المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٥٩٩٩ فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٥٩٧٠ الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com البريد الإلكتروني: info@alinmainvestment.com	متعهدي التغطية

ملاحظة: يجب الرجوع إلى قسم «إشعار مهم» في الصفحة رقم (أ)، والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة ودراستهما بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح بموجب هذه النشرة.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

التواريخ المهمة

الجدول (٣-١): الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
فترة مدتها خمسة (٥) أيام عمل تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٧/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠٢/٢٠٢٥م)، وحتى نهاية يوم الخميس بتاريخ ٢١/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠٢٥م).	فترة تسجيل الطلبات للفئات المشاركة وعملية بناء سجل الأوامر
فترة مدتها ثلاثة (٣) أيام عمل تبدأ من يوم الأربعاء بتاريخ ٠٥/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٣/٢٠٢٥م)، وحتى نهاية يوم الأحد بتاريخ ٠٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/٠٣/٢٠٢٥م).	فترة اكتتاب الأفراد
يوم الاثنين بتاريخ ٠٣/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/٠٣/٢٠٢٥م).	آخر موعد لتقديم نماذج طلبات اكتتاب الفئات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم الأربعاء بتاريخ ٠٥/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٣/٢٠٢٥م).	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للفئات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم الأحد بتاريخ ٠٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/٠٣/٢٠٢٥م).	آخر موعد لتقديم نماذج طلبات اكتتاب الأفراد وسداد قيمة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد
يوم الخميس بتاريخ ١٣/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٣/٠٣/٢٠٢٥م).	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح
يوم الأحد بتاريخ ١٦/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠٣/٢٠٢٥م).	إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)
من المتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق المالية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتها من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم على موقع شركة تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم في السوق المالية

ملاحظة: يعتبر الجدول الزمني والتواريخ المشار إليها أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر على موقع شركة تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني للمستشارين الماليين (www.gibcapital.com) و (www.umbilad-capital.com) و (www.alrajhi-capital.com) والموقع الإلكتروني للشركة (www.ummalqura.com.sa).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما:

أ- الفئات المشاركة:

تشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة).

يمكن للفئات المشاركة الحصول على نموذج طلب المشاركة من مديري سجل الاكتتاب أثناء مدة بناء سجل الأوامر، والحصول على نماذج الاكتتاب من مديري سجل الاكتتاب بعد التخصيص المبدئي. ويقوم مديرو سجل الاكتتاب - بعد الحصول على موافقة الهيئة - بعرض أسهم الطرح على الفئات المشاركة وذلك خلال مدة بناء سجل الأوامر فقط. وتبدأ عملية اكتتاب الفئات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً للشروط والتعليمات المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب. ويجب تسليم نموذج طلب اكتتاب موقع إلى مديري سجل الاكتتاب، بحيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب اتفاقاً ملزماً بين الشركة والفئة المشاركة مقدمة الطلب.

ب- المكتتبون الأفراد:

تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى إحدى مؤسسات السوق المالية. ويعد الاكتتاب لاغياً لمن اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط.

يتعين على المستثمرين الأفراد الراغبين بالاكتتاب في أسهم الطرح تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون الأفراد من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، شريطة:

- أن يكون للمكتتب الفرد حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
- ألا تكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في آخر طرح عام أولي.

يجب تعبئة طلب الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة في القسم رقم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة. وعلى كل مقدم طلب أن يكمل جميع بنود طلب الاكتتاب ذات الصلة. وتحفظ الشركة ومدير الاكتتاب بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه، ويعتبر طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين المكتتب والشركة (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة).

سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، لحساب المكتتب الفرد الاستثماري لدى الجهة المستلمة التي خصمت قيمة الاكتتاب منه ابتداءً، ومن دون أي عمولات أو استقطاعات من مديري سجل الاكتتاب أو الجهات المستلمة، ولن يسمح برد قيمة الاكتتاب نقداً أو إلى حسابات طرف ثالث.

يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يملك أسهماً فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة. إلا أنه بموجب الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٧م)، فإنه يسمح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة شريطة: (١) ألا يملك المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة (٢) ألا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة المدرجة. وعليه، يستثنى المستثمر الاستراتيجي الأجنبي من المستثمرين المستهدفين للطرح. ويجب ألا تتجاوز ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة في جميع الأوقات.

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة بشكل مفصل، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين والتي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الطرح، لذا ينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الطرح قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح على مراعاة كامل هذه النشرة. وعلى وجه الخصوص، يجب مراجعة قسم «إشعار مهم» في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بدقة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.

نظرة عامة على الشركة

شركة أم القرى للتطوير والإعمار هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٧ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢٠ م). وبموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٨ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م)، وعنوانها المسجل هو برج الشرف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة، ص.ب. ١٦٧٨٦، مدينة مكة المكرمة، ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة ابتداءً بتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٨ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م) كشركة مساهمة مقفلة وذلك بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٧ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢٠ م) بناءً على الأمر السامي رقم م/ب/٦٢٥٨ وتاريخ ١٤٢٦/٠٥/٠٥ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/١٢ م) برأس مال قدره تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً مدفوع بالكامل مقسم إلى واحد وتسعين مليوناً وستمائة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثمائة وستة وأربعين (٩١,٦٢١,٣٤٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وتم قيدها في السجل التجاري لمدينة مكة المكرمة بالرقم ٤٠٣١٢٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٨ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م). تمت زيادة رأس مال الشركة عدة مرات منذ تأسيسها، حيث تمت أول زيادة لرأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٢٣/٠٧/١٦ (الموافق ٢٠١٢/٠٦/٠٦ م) من تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليون وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٢٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثلاثمائة وثلاثة وثمانين مليوناً وسبعمائة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٢٨٣,٧٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها مليارين وتسعمائة وواحد وعشرين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً عن طريق الآتي: (١) مليارين وسبعمائة وواحد وسبعين مليون (٢,٧٧١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار مائتين وسبعة وسبعين مليوناً ومائة ألف (٢٧٧,١٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد؛ و (٢) مائة وخمسين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (١٥٠,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها مقابل تحمل شركة مباحج العربية للتطوير العقاري المحدودة مصاريف تأسيس الشركة. وبتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٢٤ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/٠٦ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٢٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى أربعمائة وواحد وستين مليوناً ومائتين وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٤٦١,٢٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها سبعمائة وخمسة وسبعين مليوناً (٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار سبعة وسبعين مليوناً وخمسمائة ألف (٧٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد. وبتاريخ ١٤٢٦/٠٧/١١ (الموافق ٢٠١٥/٠٤/٣٠ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى خمسمائة وواحد وخمسين مليوناً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعين (٥٥١,٥٣٩,٧٧٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها تسعمائة واثنين مليوناً وستمائة وثلاثة وتسعين ألفاً وخمسمائة وعشرة (٩٠٢,٦٩٣,٥١٠) ريال سعودي عن طريق الآتي: (١) خمسمائة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً ومائة وعشرة (٥٥٤,٥٧٦,١١٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار خمسة وخمسين مليوناً وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وستمائة وأحد عشر (٥٥,٤٥٧,٦١١) سهماً على أساس تناسبي لمساهمي الشركة الحاليين؛ و (٢) ثلاثمائة وثمانية وأربعين مليوناً ومائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمائة (٣٤٨,١١٧,٤٠٠) ريال سعودي تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع. وبتاريخ ١٤٢٨/٠٨/١٥ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/١١ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثمانمائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات وثلاثمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٣,٣٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً نقداً عن طريق (١) أربعمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستمائة وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٤٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع؛ و (٢) إصدار

مائتين وتسعين مليون (٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. وبتاريخ ٢٠٠٧/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٩ م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار ومائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية التي تم استيفاء قيمتها من خلال مبالغ ضخها المساهمين الحاليين بشكل نقدي. وبتاريخ ٢٠١٧/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريال سعودي إلى ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ملياراً ومائتين وخمسة ملايين وخمسمائة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمائة وثلاثين (١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠) ريال سعودي عن طريق إصدار مائة وعشرين مليوناً وخمسمائة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانمائة وثلاثة وثمانين (١٢٠,٥٥٤,٨٨٣) سهماً عينياً جديداً لمساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة. وأخيراً، بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة عشر ملياراً وثلثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم وطرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً جديداً للاكتتاب العام في السوق المالية (للمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٣ «تاريخ الشركة وتطور رأس المال» من هذه النشرة).

الأنشطة الرئيسية للشركة

تتركز الأنشطة الرئيسية للشركة في قطاع العقارات، وهي تختص بتطوير مشروع وجهة «مسار»، الذي تتولى الإشراف على جميع تفاصيله الفنية والتخطيطية والإدارية والتشغيلية.

وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسية وفقاً لنظامها الأساس بما يلي:

- ١- الصناعات التحويلية: صنع الأثاث.
- ٢- التشييد: تشييد المباني.
- ٣- التشييد: إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية.
- ٤- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية: بيع البضائع الجديدة الأخرى بالتجزئة في متاجر متخصصة.
- ٥- أنشطة خدمات الإقامة والطعام: أنشطة الإقامة القصيرة المدى.
- ٦- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- ٧- التعليم: أنواع التعليم الأخرى غير المصنفة في موضع آخر.

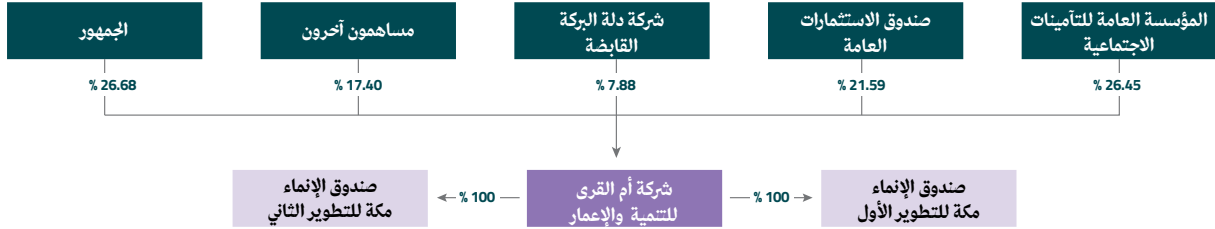
كما تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري بما يلي:

- ١- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- ٢- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية.
- ٣- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.
- ٤- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- ٥- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ).
- ٦- إنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق.
- ٧- إنشاء الجسور والأنفاق.

وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص اللازمة لمزاولة الأنشطة التي تقوم بها كما في تاريخ هذه النشرة (للمزيد من المعلومات حول تراخيص الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٤ «التراخيص الجوهرية» من هذه النشرة).

هيكل ملكية الشركة

الشكل (١): هيكل ملكية الشركة قبل طرح



المصدر: الشركة

رؤية الشركة ورسالتها واستراتيجيتها

الرؤية

صناعة وجهات حضرية تخدم الإنسان والمكان لخلق تجارب غير مماثلة.

الرسالة

المساهمة في رفع مستوى جودة الحياة في المملكة العربية السعودية عبر صناعة وجهات حضرية وفق أرقى المعايير العالمية.

الاستراتيجية والأفاق المستقبلية

أ- تطبيق خطة تطوير مشروع وجهة «مسار» بما يتوافق مع الاحتياجات المستقبلية لمدينة مكة ومواجهة التحديات الرئيسية

تم تصميم وجهة «مسار» عن طريق الشركة بشكل خاص لمواكبة ديناميكيات مدينة مكة المكرمة، كما يعد مسار واحداً من المشاريع القليلة التي تقدم حلولاً مصممة لتلبية الاحتياجات المستقبلية لمكة المكرمة ومتطلبات الأجيال القادمة للمجتمع الإسلامي العالمي، منها:

- تلبية احتياجات البنية التحتية الخاصة بالحركة الشاملة لتأمين سهولة التنقل من وإلى الحرم ومدينة مكة المكرمة من خلال وسائل تنقل متعددة ودون وجود تقاطعات بين حركة المشاة والمركبات.
- معالجة النقص في الوحدات السكنية والغرف الفندقية من خلال العروض السكنية والضيافة العالية الجودة، ومن خلال الشراكات مع أفضل مزودي خدمات الضيافة في العالم.
- تطوير أحياء مكة المكرمة العشوائية كمخطط رئيسي متكامل.
- تطوير مخطط عقاري يجمع بين العناصر المجتمعية وعناصر الوجهة والضيافة لتقديم تجربة فريدة للسكان والزائرين في مكة المكرمة، قائمة على دمج العروض الثقافية والترفيهية والمجتمعية.
- التعاون مع أفضل الخبراء في جميع المجالات لضمان تجربة استثنائية للحجاج والمعتمرين والسكان.

ب- إنشاء منصة استثمارية قائمة على استراتيجية تطوير آمنة، مقرونة بنموذج تمويل ذاتي وإيرادات متنوعة المصادر

تهدف الشركة إلى التخفيف من مخاطر التنفيذ المرتبطة بالمشاريع الكبيرة من خلال تبنيها لاستراتيجية تطوير آمنة نسبياً وتنويع مصادر الإيرادات.

سوف تقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة.

تساهم هذه الاستراتيجية بخفض متطلبات رأس المال الخاصة بالشركة، والمحافظة على النقد والسيولة، وتمهد الطريق لتطوير أسرع للوجهة في إطار نموذج منصة استثمارية.

بشكل عام، من المتوقع بحسب الخطة التطويرية الحالية، احتفاظ الشركة بنسبة من أراضي وجهة «مسار» من خلال التطوير الذاتي أو التأجير أو عن طريق المشاركة مع مطورين من ذوي الخبرة، مما يسمح لها بضمان جودة التطوير والامتثال لخطة التطوير ومعايير الجودة. كما يتوقع بيع حوالي نصف قطع الأراضي خلال العشر سنوات المقبلة، والحصول على تدفقات نقدية مبكرة في مرحلة تطوير الشركة لتساهم في تعزيز المركز المالي والسيولة. وبالتالي، ستوفر الشركة للمستثمرين مجموعة لا مثيل لها من العروض، بما في ذلك مجموعة عقارات مختلفة الدرجات والقيمة والمسافة من المسجد الحرام، بالإضافة إلى خيارات استثمار متنوعة مثل خيار الإيجار أو الاستحواذ المباشر أو المشاريع المشتركة (للمزيد من المعلومات حول خطة الشركة التطويرية، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٣-٤ «خطة التطوير» من هذه النشرة.

وتشتمل مصادر الدخل المتوقعة للمشروع على الآتي:

- بيع الأراضي.
- تأجير الأراضي.
- الدخل التشغيلي من إدارة العقارات المطورة.
- بيع العقارات المطورة.
- توزيعات الدخل من المشاريع المشتركة.
- الإيرادات الأخرى.

تسعى الشركة إلى تفعيل وجهة «مسار» وتسريع تطوير المخطط الرئيسي من خلال مزيج من التنفيذ المنضبط وشبكة الشراكات القوية من المطورين والمشغلين والمقاولين ذوي السمعة المعروفة والتعاون الوثيق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين. وكما في تاريخ هذه النشرة، أبرمت الشركة اتفاقيات مع عدد من المطورين البارزين مثل مجموعة هامات، الديار العربية، وشركة مستشفى سليمان عبد القادر فقيه (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة مستشفى فقيه»)، بالإضافة إلى شركات عالمية مثل فنادق كمبينسكي وفنادق هيلتون وفنادق تاج.

ج- خلق قيمة مضافة من خلال التكامل بين مكونات المشروع بما في ذلك عناصر الوجهة والضيافة والعناصر المجتمعية

تم تصميم وجهة «مسار» من قبل الشركة لخلق تجربة مميزة وتعميم الاستفادة من التكامل بين مختلف عناصر التطوير وتحقيق أقصى قدر من القيمة المضافة من المكونات المختلفة، ومن مبدأ الحركة الشاملة الناتجة عن تعدد وسائل النقل والمواصلات في الموقع. وتعتبر محطة قطار الحرمين، والمركز التجاري الغربي الذي تديره مجموعة هامات، والمسجد المركزي، والفنادق الفاخرة في الجانب الشرقي من الموقع، كنقاط جذب مهمة في رحلة الزوار إلى المسجد الحرام، والمتصلة عبر مسار المشاة الممتد في جميع أنحاء الموقع.

وبشكل عام، يشتمل المشروع في الوقت الحالي على مائتي وخمس (٢٠٥) قطعة أرض استثمارية تتضمن مجموعة واسعة من العروض المختلفة، بما في ذلك بشكل تقريبي وفق الخطة الحالية:

- الشقق الفندقية التي تمثل ٣١,٦٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من حوالي ١٨ ألف مفتاح ومساحة طابقية إجمالية وقدرها ١,٨ مليون متر مربع سيتم توزيعها على طول المشروع.
- الفنادق التي تمثل ٣١,١٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من حوالي ٢٣ ألف مفتاح ومساحة طابقية إجمالية ١,٨ مليون متر مربع.
- الوحدات السكنية التي تمثل ٢٩,٣٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتكون من ٩ آلاف وحدة سيتم تطويرها وبيعها.
- ستشكل عناصر التجزئة ٥,٧٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتكون من ٣٣٠ ألف متر مربع (تتمثل في ٢١٦ ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير)، وتشتمل على مركز تجاري في الجانب الغربي من المشروع يتم تطويره من قبل شركة هامات القابضة، بالإضافة إلى مركزين تجاريين في الجانب الشرقي. كما سيتم توزيع المحلات والمتاجر والأكشاك على مسار المشاة.
- كما تشتمل وجهة «مسار» على عناصر أخرى متنوعة مثل مستشفى ومسجد كبير يتوسط الموقع ومساحات مكتبية وغيرها من الخدمات التكميلية.

بالإضافة إلى ذلك، في حين أن معظم المخططات العقارية في جوار الحرم المكي تم تصميمها بهدف استيعاب أكبر عدد من الحجاج والمعتمرين دون التركيز على تقديم خدمات إضافية خاصة بالترفيه والتثقل والتجربة والثقافة، تقدم الشركة من خلال مكونات الوجهة المحتوية على عروض عصرية تتجاوز خدمات الضيافة، لتضم خدمات شاملة متكاملة بهدف تقديم تجربة فريدة للزوار والمقيمين في وجهة «مسار».

د- الحفاظ على قوة المركز المالي خلال من إدارة حكيمة

تسعى الشركة على الحفاظ على المركز المالي القوي من خلال الاستفادة من نموذج المنصة الاستثمارية والاعتماد على موارد وقدرات شبكة الشراكات مع المطورين والمشغلين والمقاولين الخارجيين ذوي السمعة البارزة والحد من المتطلبات التمويلية والتكاليف الرأسمالية الخاصة بالشركة.

قامت الشركة بالحصول على تسهيلات تمويلية لإكمال البنية التحتية وتطوير مشاريع التطوير الذاتي، والتي تشمل على أربعة (٤) أبراج ومركزين تجاريين تتضمن فنادق وعناصر تجزئة وشقق فندقية (الحزمة أ)، بالإضافة إلى ثلاثة (٣) أبراج (الحزمة ب). كما سعت الشركة إلى الحفاظ على احتياطي النقد والسيولة المالية وضمان إمكانية ترتيب تمويل إضافي عند الحاجة، وذلك من خلال المحافظة على نسبة مقبولة من الدين مقابل القيمة العادلة للأصول.

وكما في تاريخ هذه النشرة، قامت الشركة بتحديد عدد من قطع الأراضي قيد المناقشة مع عدد من المستثمرين المحتملين والمطورين، وتتوقع بيع عدد من الأراضي واستخدام المتحصلات لتمويل أي متطلبات رأسمالية إضافية.

كما تسعى الشركة إلى الالتزام بأفضل ممارسات الحوكمة من خلال إطار حوكمة قوي يدعم التعاون مع مختلف أصحاب المصلحة بما في ذلك المقاولين والمساهمين والمطورين ومقدمي الخدمات والهيئات الحكومية.

نواحي القوة والمزايا التنافسية

أ- تقع وجهة «مسار» في مكة المكرمة، التي تعد واحدة من أكثر الوجهات جاذبية على مدار العام، وتتميز بطلب مستدام بصفاتها الوجهة الدينية الأولى للعالم الإسلامي

تعتبر مدينة مكة المكرمة الوجهة المقدسة الدائمة لأكثر من مليار مسلم حول العالم، ويرتبط اقتصادها إلى حد كبير بالسياحة الدينية الإسلامية مقرونة بالحج والعمرة. ومن المتوقع أن تشهد المدينة توسعاً وتطويراً مستمراً نتيجة النمو الكبير المتوقع في عدد الحجاج والمعتمرين في السنوات القادمة، حيث تستهدف رؤية المملكة ٢٠٣٠م عدد ثلاثين (٣٠) مليون معتمر في عام ٢٠٣٠م، وتسعى لتطوير قطاع السياحة، وتحويل المملكة إلى وجهة سياحية عالمية، وتعزيز تجربة الزائرين. وتعتبر مواسم الحج والعمرة من أهم عناصر قطاع السياحة في المملكة حيث من المتوقع أن يصل إجمالي زوار مكة المكرمة إلى أكثر من اثنين وأربعين (٤٢) مليون زائر بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يشكل زيادة ملحوظة بمقدار ٢,٦ ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام ٢٠١٩م.

وعلى هذا الأساس، تعمل العديد من المشاريع العملاقة ومشاريع التطوير المستقلة على إعادة تشكيل مكة المكرمة بما في ذلك تطوير البنية التحتية الرئيسية وتجديد وسائل النقل والمواصلات من مكة وإليها كجزء من أهداف رؤية ٢٠٣٠م. تسعى هذه المشاريع إلى تعزيز تجربة الزوار عموماً وتقديم عروض فريدة من نوعها لهم. بالإضافة إلى ذلك، تم تعميم مسودة نظام الملكية العقارية الذي تضمن مواداً خاصة بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١١م) عبر منصة استطلاع، والذي في حال تنفيذه، قد يساهم في تحويل مدينة مكة المكرمة إلى مركز استثمار عالمي. تشمل بعض مشاريع البنية التحتية:

- التوسعة الثالثة للحرم المكي، والمتوقع أن تستوعب ٢,٢ مليون حاج.
- برنامج الربط الجوي الذي يهدف إلى زيادة الربط من نقطة إلى نقطة لتعزيز قدرة المطارات على خدمة ثلاثمائة وثلاثين (٣٣٠) مليون مسافر بحلول عام ٢٠٣٠م.
- تطوير وتوسيع مطار الملك عبد العزيز الدولي في جدة، حيث من المتوقع أن تصل طاقته الاستيعابية إلى ١١٤ مليون مسافر بحلول عام ٢٠٣٠م.

من خلال الاستثمار في مشاريع جديدة ومبتكرة، يساهم القطاع العام والخاص في نمو المدينة وتحويلها بشكل دائم. ومن المتوقع أن يؤدي النمو في عدد الزوار إلى زيادة الطلب على القطاعات العقارية بما في ذلك السكن وقطاعات الضيافة والتجزئة والأطعمة والمشروبات، كما يساهم في فتح المجال لعدد من الأنشطة داخل وخارج المنطقة المركزية المجاورة للحرم المكي الشريف والمسجد النبوي.

تراوح عدد الحجاج والمعتمرين إلى مكة بين عامي ٢٠١٨م و٢٠١٩م من ١٥,٥ مليون إلى ١٦,٤ مليوناً. وانخفض عدد الزائرين بعد تفشي فيروس كوفيد-١٩، حيث اتخذت المملكة تدابير لمكافحة الوباء بما في ذلك فرض قيود على تأشيرات الحج. ومع تحسن الوضع العالمي ورفع قيود السفر تدريجياً، زاد عدد الحجاج والمعتمرين في عام ٢٠٢٣م إلى ٢٨,٧ مليوناً مقارنة بـ ٣,٦ مليون في عام ٢٠٢١م. حيث شهد عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م تعافياً واضحاً في أعداد الحجاج والمعتمرين، إذ تجاوزت الأعداد المسجلة قبل الجائحة. مع تحسن الوضع العالمي وتخفيف قيود السفر تدريجياً، تمكن عدد أكبر من الأفراد من القيام بالسفر الدولي، مما ساهم في زيادة عدد الحجاج والمعتمرين الوافدين إلى مكة المكرمة منذ عام ٢٠٢٢م.

فيما يخص قطاع الضيافة، من المتوقع أن يدعم النمو في عدد الحجاج والمعتمرين الطلب على الفنادق والشقق الفندقية على المدى الطويل، حيث من المتوقع أن يصل إجمالي عدد المفاتيح إلى ١٠٣,٦ ألف بحلول عام ٢٠٣٠م مقارنة بعدد ٧٥,١ ألف في عام ٢٠٢٤م بمعدل إشغال مرتفع خصوصاً على الخدمات والعروض عالية الجودة. أمّا القطاع السكني، فإنه يعاني حالياً من نقص في العرض ومن المتوقع تزايد النقص مع زيادة الطلب بحلول عام ٢٠٣٠م نتيجة تزايد عدد السكان وتنفيذ مشاريع البنية التحتية.

وفيما يخص قطاع التجزئة، من المتوقع أن يؤدي النمو في عدد الزوار والتوسع السريع في البنية التحتية والتمدن والطلب على العناصر الرئيسية لتحسين جودة الحياة إلى زيادة الطلب على محلات التجزئة، حيث تتوفر العروض والخدمات الحالية خيارات الترفيه، إذ كان يتجه التركيز تاريخياً نحو توفير الطاقة الاستيعابية للزوار على حساب خدمات التجربة المميزة.

يستفيد موقع مسار المميز في قلب العاصمة الدينية للعالم الإسلامي من الطلب المستدام غير المحدود، مدعوماً بندرة الأراضي حول محيط المسجد الحرام، هذا علماً أن العروض العقارية الاستثمارية لمشروع «مسار» تجمع بين العناصر المتعلقة بالمجتمع وتقديم تجربة مميزة من ناحية والعناصر المتعلقة بالوجهة والضيافة من ناحية أخرى لخلق قيمة مضافة دائمة للزوار والمستثمرين والمطورين من خلال توفير بيئة تدعم جذب الاستثمارات لتلبية احتياجات مكة وزائريها.

ب- مدخل رئيسي للعاصمة المقدسة عبر موقع مميز يتمتع بالحركة الشاملة وسهولة التنقل ووسائل مواصلات متعددة

يقع «مسار» في منطقته فريدة من نوعها في مكة المكرمة من خلال موقع محوري يمتد لمسافة تزيد عن ٣,٥ كيلومتر من تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق أم القرى إلى حدود مشروع جبل عمر مع ممر مشاة يوصل إلى الحرم، والمشروع مقسم إلى مائتين وخمس (٢٠٥) قطع أرض استثمارية تعتبر من أكبر المحافظ العقارية قيمة في المملكة بقيمة تتعدى ٤٠ مليار ريال سعودي.

تم تصميم المشروع ليكون مدخلاً لمكة المكرمة من خلال بنية تحتية للمواصلات لا مثيل لها في مكة المكرمة ووسائل نقل متعددة تشتمل على طريقين رئيسيين وممر مشاة على امتداد المشروع وأربعة (٤) جسور للمشاة وأربعة (٤) أنفاق خدمة وأحد عشر (١١) نفقاً للمشاة ومحطتي حافلات رئيسيتين وإحدى عشرة (١١) نقطة توقف لإنزال وتصعيد ركاب الحافلات ومحطتي مترو وأربعة (٤) مواقف سيارات رئيسية للزوار – لا تشمل المواقف المخصصة للأراضي الاستثمارية – وتستوعب أكثر من خمسة آلاف وخمسمائة (٥,٥٠٠) موقف ومدخل مباشر إلى محطة قطار الحرمين. وستعمل هذه الوسائل على تخفيف الضغط على منطقة الحرم وتسهيل حركة ضيوف الرحمن وزوّار المسجد الحرام القادمين إلى مكة المكرمة ومغادريها، والذين يتوقع أن يصل عددهم وقت الذروة على أرض وجهة «مسار» نحو ٩٠ ألف زائر في الساعة.

وبالإضافة إلى خصائص التنقل والاتصال المتميزة، يمتد مشروع مسار من الطريق الدائري الثالث إلى حوالي مسافة خمسمائة وخمسين (٥٥٠) متراً من الحرم المكي، ويمكن الوصول إليه مباشرة عبر طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز (جدة-مكة) السريع. ويعتبر الموقع محورياً استراتيجياً في مدينة مكة ونقطة رئيسية للتنقل داخل المنطقة، ومن المتوقع أن يجذب عدداً كبيراً من الزوار والسكان، خصوصاً القادمين والمغادرين إلى المسجد الحرام ومنه، مما سينتج عنه مجتمعاً نابضاً بالحياة.

ج- وجهة شاملة توفر تجارباً فريدة ومجموعة لا مثيل لها من الخدمات مدعومة بأحدث مرافق البنية التحتية

يغطي مشروع وجهة «مسار» مساحة تبلغ ١,٢٥ مليون متر مربع، ويحل محل أكثر من ثلاثة آلاف وستمائة (٣,٦٠٠) وحدة عقارية في ستة (٦) أحياء عشوائية مختلفة، ويشمل مجموعة واسعة من العروض والخدمات بما في ذلك الشقق الفندقية، الفنادق، الوحدات السكنية، مساحات التجزئة والترفيه وغيرها.

توفر المميزات الفريدة للموقع نطاقاً واسعاً من الخدمات التي تجمع بين عناصر التجربة والضيافة، ومزيج من الثقافة الدولية والثقافة الإسلامية. كما تشمل خدمات الضيافة مجموعة من الفنادق المميزة ذات العلامات التجارية المحلية والدولية التي تتضمن فنادق ثلاث وأربع وخمس نجوم، والشقق الفندقية والوحدات السكنية ومساحات التجزئة والترفيه والمأكولات والمشروبات بدرجة «أ» و «أ-» بما في ذلك مراكز التسوق ومحلات البيع بالتجزئة على طول مسار المشاة. كما يتضمن المشروع وحدات سكنية تتراوح من غرفة نوم واحدة إلى أربع غرف نوم ومساحات مكتبية ومرافق رعاية صحية، تدعمها خدمات إضافية تكميلية.

بعد اكتمال تطوير المشروع، من المتوقع أن تشتمل وجهة «مسار» على أكثر من ٥٠ ألف وحدة بقيمة تطوير إجمالية تصل إلى نحو ١٠٠ مليار ريال سعودي.

د- نموذج عمل واستراتيجية متميزة للتطوير

تم تصميم نموذج عمل الشركة ومخطط مشروع وجهة «مسار» لمواكبة ديناميكيات مدينة مكة المكرمة ولتفادي التحديات التي واجهتها المشاريع الضخمة الأخرى، والاستفادة من خصائص مكة الفريدة، والمحافظة على هيكل رأس مال مناسب ومديونية متحفظة. ويعد المشروع واحدًا من المشاريع القليلة التي تقدم حلولاً مصممة لتلبية الاحتياجات المستقبلية لمكة المكرمة، والتي تشمل تلبية احتياجات البنية التحتية الخاصة بالحركة الشاملة، ومعالجة النقص في الوحدات السكنية والغرف الفندقية، وتطوير أحياء مكة المكرمة العشوائية. كما تتبنى الشركة استراتيجية تطوير آمنة ومصادر إيرادات متنوعة، تساهم بالمحافظة على النقد والسيولة، حيث ستقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة (للمزيد من المعلومات حول استراتيجية الشركة، الرجاء مراجعة قسم ٤-٢-٥ «الاستراتيجية والأفاق المستقبلية» من هذه النشرة).

كما يجدر بالذكر بأن نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية الرئيسية حتى نوفمبر ٢٠٢٤م بلغت ٩٩.٧٧٪، ويتوقع الانتهاء من هذه الأعمال خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م. ومع اقتراب انتهاء أعمال البنية التحتية الرئيسية، تركز استراتيجية التطوير الحالية كما في تاريخ هذه النشرة على أربعة (٤) محاور رئيسية كالآتي:

- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها والاحتفاظ بها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٢٨٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها وبيعها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتأجيرها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ١٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة ببيعها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٥٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.

كما بدأت الشركة في عام ٢٠٢٢م في أعمال تطوير البنية التحتية لبعض قطع الأراضي المخطط تطويرها ذاتياً، ومن المتوقع أن تستمر لمدة أربعة (٤) أعوام تنتهي في عام ٢٠٢٦م. ومن المتوقع كذلك أن يتم تطوير كامل وجهة «مسار» خلال مدة سبعة عشر (١٧) عاماً لتنتهي في عام ٢٠٣٩م. (وللمزيد من المعلومات حول خطة تطوير الشركة، الرجاء مراجعة قسم ٤-٣-٤ «خطة التطوير» من هذه النشرة).

هـ- فريق إداري ذو خبرة متميزة في مختلف المجالات التشغيلية والمالية، يدعمه مساهمون بارزون من القطاعين العام والخاص

بلغ عدد موظفي الشركة كما في تاريخ هذه النشرة أكثر من مائة (١٠٠) موظف بمعدل سعودية يزيد عن ٦٠٪. وتعتمد الشركة في تنفيذ المشروع على مزيج من الكفاءات الداخلية والشراكات مع أطراف ثالثة ذات سمعة وإمكانات بارزة وإطار حوكمة قوي وتعاون وثيق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين.

يتكون فريق الإدارة من مهنيين ذوي خبرة واسعة في المملكة العربية السعودية تبلغ حوالي مئة (١٠٠) عام من الخبرات المتراكمة في مجال التطوير العقاري وإدارة المشاريع. كما أتاحت خبرة العمل السابقة لفريق الإدارة تكوين فهم متميز لديناميكيات سوق مكة المكرمة. وتحظى إدارة الشركة بثقة أكبر المطورين في المملكة الذين قاموا بالاستثمار في وجهة «مسار»، مثل مجموعة هامات وشركة مستشفى فقيه وشركة الزامل للتطوير العقاري.

يتم إكمال الكفاءات الداخلية من خلال شبكة واسعة من الشراكات مع المطورين والمشتغلين والمقاولين وغيرهم من الأطراف المشاركة في وجهة «مسار» وأصحاب المصلحة، مما يسمح للشركة بتطوير كافة القدرات الداخلية والكفاءات في كامل عناصر المشروع والإشراف على التطوير بشكل أفضل.

وقد حظيت الشركة منذ إنشائها في عام ٢٠١٢م، بدعم قوي من مساهميها البارزين، مما يدل على حرص أصحاب المصلحة على نجاح المشروع من خلال زيادة رأس مال الشركة ليبلغ حوالي ١٢ مليار ريال سعودي كما في تاريخ هذه النشرة. وتم زيادة رأس المال بشكل متواصل عن طريق عدة جولات، بلغ أكثر من ٧٠٪، منها عن طريق الضخ النقدي، بما في ذلك مساهمة كبيرة بحوالي ٨.١ مليار ريال سعودي من قبل صندوق الاستثمارات العامة في عام ٢٠٢١م.

و- تحقيق إنجازات مهمة من خلال نهج تنفيذ منضبط

منذ تأسيسها بناءً على أمر سام في عام ٢٠١٢م، حققت الشركة العديد من الإنجازات. وكما في تاريخ هذه النشرة، تم إبرام اتفاقيات تتعلق بواحد وستون (٦١) قطعة أرض من أصل مائتي وخمسة (٢٥٥) قطعة أرض استثمارية. وتشمل هذه الاتفاقية حزم التطوير الذاتي والتي من المتوقع أن تكتمل في عام ٢٠٢٦م، بالإضافة إلى اتفاقيات البيع واتفاقيات الإيجار مع شركاء بارزين مثل مجموعة هامات والديار العربية للتطوير العقاري والزامل للتطوير العقاري. كما حققت الشركة تقدماً كبيراً واكتربت من إكمال أعمال تطوير البنية التحتية، وهي تعتبر من المراحل الأكثر عرضة لمخاطر التنفيذ. كما تم إصدار صكوك ملكية الأراضي الخاصة بالمشروع باسم الشركة.

تشمل بعض الإنجازات التي حققتها الشركة على الآتي:

- الاستحواذ على جميع العقارات في الموقع.
- الحصول على الموافقة على المخطط الرئيسي وتأمين حقوق التطوير.
- الانتهاء من أعمال الهدم و٩٩٪ من أعمال المقاول الرئيسي للبنية التحتية.
- إصدار صكوك ملكية لجميع لأراضي في موقع المشروع.
- البدء في تحقيق الإيرادات من خلال بيع ثلاث (٣) قطع أراضي في عام ٢٠٢٢م (وهي أراضي لم يتم تطوير البنية الفوقية فيها، حيث سيتم تطويرها من قبل المستثمر المشتري) وخمس (٥) قطع أراضي في عام ٢٠٢٣م وتسعة (٩) قطع أراضي كما في ١٦/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠١/٢٠٢٥م)، علماً بأنه لم يتم بيع أي قطع أراضي في عام ٢٠٢١م.
- تنفيذ اتفاقيات لأربعة وأربعين (٤٤) قطعة أرض عن طريق بيع أو تأجير الأراضي أو المشاركة التي لا تشمل الأراضي التي تم استخدامها في اتفاقية التعويض مع الهيئة العامة للأوقاف ولا تشمل سبعة (٧) قطع أراضي محجوزة لشركة الديار العربية. تشمل الأراضي سابقة الذكر أراضي لاستخدامات فندقية وسكنية وتجزئة ورعاية صحية ومتعددة الاستخدام. وتتضمن هذه الاتفاقيات بيع سبعة عشر (١٧) قطعة أرض وتأجير ستة وعشرين (٢٦) قطعة أرض والاستثمار بالمشاركة لقطعة أرض واحدة (١) كما في ١٦/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠١/٢٠٢٥م).
- تنفيذ اتفاقيات لثمان (٨) قطع أراضي يتم تطويرها ذاتياً وتم الحصول على التمويل الخاص بتطويرها. علماً بأن سبع (٧) قطع أرض منها (وهي تحت إدارة صناديق الإنماء) تقع ضمن فئة تطوير واحتفاظ من خلال تطوير فنادق وتشغيلها عن طريق مشغلين عالميين وقطعة أرض واحدة مصنفة حالياً ضمن فئة تطوير وبيع إلى أن يتم إكمال الإجراءات ذات العلاقة، وتعتزم من خلالها الشركة تطوير برج شقق فندقية ومن ثم بيع الشقق الفندقية كوحدة، حيث من المتوقع اكتمال الأعمال في عام ٢٠٢٦م.
- تحديد ستة (٦) قطع أراضي لاتفاقيات مختلفة تتكون من اتفاقيات بيع ومشاركة وتأجير والتي ما زالت تحت المناقشة. ويقدر عدد الأراضي المزمع بيعها مما سبق قطعتي أرض، والمزمع المساهمة بها في مشاريع مشتركة أربع (٤) قطع أرض. وضمن ستة (٦) قطع أراضي تحت المناقشة، يوجد خمسة (٥) قطع أرض معدة لأغراض الضيافة (فنادق وشقق فندقية) وقطعة أرض للاستخدام السكني.
- تنفيذ صفقات تكميلية تتعلق بإمدادات المياه والصرف الصحي وتوصيل الكهرباء، بالإضافة إلى شبكة البنية التحتية للجوال (5G).

ز- مركز مالي قوي ونسبة مديونية متحفظة

حصلت الشركة على التمويل المطلوب والسيولة الكافية لإتمام تطوير جزء كبير من أعمال البنية التحتية وإتمام البناء للعقارات الخاصة بالتطوير الذاتي في المرحلة الأولى للمشروع، وذلك عن طريق استراتيجية التطوير المتميزة وإدارة حكيمة للعمليات. كما تتمتع الشركة برأس مال قوي بلغ أكثر من ١٣,١ مليار ريال سعودي كما في تاريخ هذه النشرة، والذي تم جمعه في عدة جولات، بالإضافة إلى تسهيلات بنكية طويلة الأجل تتعدى ١٤ مليار ريال سعودي، والتي تم استخدام حوالي ٩,٨ مليارات منها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وساهمت الزيادة الأخيرة في رأس المال والتي بلغت ٣,٠ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢١م (بمشاركة كبيرة من صندوق الاستثمارات العامة) في تعزيز الوضع المالي للشركة.

تتمتع الشركة بمركز نقدي قوي بلغ ٩١٥ مليون ريال سعودي وإجمالي الموجودات تبلغ ٢٤,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. بالإضافة إلى نسبة قروض إلى حقوق ملكية مقبولة. علاوة على ذلك، من المتوقع تعزيز المركز المالي للشركة بشكل أكبر من خلال الطرح العام الأولي.

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تم تسديد جزء كبير من النفقات الرأسمالية الخاصة بالمشروع والذي يمثل تكلفة شراء الأراضي وأعمال البنية التحتية.

إن التمويل الذاتي ونموذج العمل منخفض المخاطر للشركة مدعوماً بمركز مالي قوي، يساهم في خفض نسبة القروض مقارنة بقيمة الأصول وسهولة الحصول على التمويل مما يمكن الشركة من الحصول على نموذج أعمال مرن قابل للتكيف أثناء ظروف السوق المتغيرة.

نظرة عامة على السوق والقطاع

وفقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠م، تم وضع هدف محوري لاستقبال ٣٠ مليون معتمر وافد بحلول عام ٢٠٣٠م. ويؤكد هذا الهدف على حرص الحكومة على تحقيق نمو مستدام في عدد الحجاج والمعتمرين وإثراء التجربة الدينية والثقافية لهم. وتماشياً مع الرؤية الأوسع للنهوض بقطاع السياحة، فإن هذا الهدف الطموح يؤكد على رؤية المملكة العربية السعودية لجعل مكة المكرمة مركزاً عالمياً للمسافرين والحجاج.

واعتراكاً منها بالأهمية البالغة للتجربة الدينية، فقد أعطت الحكومة الأولوية لتعزيز التجربة الدينية لزوار المشاعر المقدسة. ومع التركيز الشديد على تطوير البنية التحتية، إلى جانب مبادرات تحسين وسائل الراحة والخدمات، تهدف المملكة العربية السعودية إلى توفير بيئة مريحة وثرية تتجاوز توقعات الحجاج والمعتمرين.

واستناداً إلى الأرقام المعلنة، استقبل موسم الحج ١,٨ مليون حاج في عام ٢٠٢٤م. وعلى مدار العام، يُقدّر بأن يصل عدد الزوار من المعتمرين إلى ثلاثين (٣٠) مليون معتمر في عام ٢٠٢٤م. وبالنظر إلى المستقبل، فإن العدد المتوقع للزوار بحلول عام ٢٠٣٠م سيبلغ ٤٢,٩ مليون زائر، مما يشير إلى زيادة ملحوظة بمقدار ٢,٦ ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام ٢٠١٩م.

في المرحلة القادمة، يسعى برنامج خدمة ضيوف الرحمن إلى جعل رحلة الحج والعمرة رحلة روحية عميقة للحجاج والمعتمرين من خلال تبسيط إجراءات الاستضافة وتسهيلها لاستيعاب عدد أكبر ممكن من الأفراد. ويركز البرنامج على تحقيق تنسيق سلس بين جميع أصحاب الشأن لتحسين نظام الخدمة من خلال مسارات ذات أولوية تبلغ ١٦ مساراً. ومن خلال هذه الجهود، تهدف المملكة إلى تمكين ما يقرب من ٤٣ مليون شخص من زيارة المشاعر المقدسة بحلول عام ٢٠٣٠م.

يشهد سوق البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً، يتميز بالتحول نحو مفاهيم تجزئة أكثر اعتماداً على التجارب التفاعلية للبيع بالتجزئة. في مدينة مكة، من المتوقع أن يؤدي التحقيق الكامل للرؤية لاستيعاب ثلاثين (٣٠) مليون معتمر من الوافدين سنوياً، إلى توفير طلب مستدام على عروض البيع بالتجزئة ذات الصلة ومؤسسات الأغذية والمشروبات عالية الجودة. كما سيؤدي ذلك إلى فتح مناطق للنشاط الاقتصادي خارج المنطقة المركزية، بما فيها الحرم الشريف والمسجد النبوي.

في مجال الإنفاق السياحي في مجال البيع بالتجزئة، من المتوقع أن يشهد سوق مكة المكرمة نمواً كبيراً من حوالي ٦٣,٨ مليار ريال سعودي إلى ١٠٣,٧ مليار ريال سعودي بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م. ويظهر الارتفاع الكبير في الإنفاق السياحي في البيع بالتجزئة أهمية مكة المكرمة كوجهة عالمية للحج والعمرة والعدد المتزايد من الزائرين الذين يتدفقون على المدينة.

يُقدّر المعروض المنظم للبيع بالتجزئة في مكة المكرمة بحوالي ٣٩٠,٠٠٠ متر مربع في عام ٢٠٢٣م، حيث تهيمن المراكز التجارية (المولات) على مشهد البيع بالتجزئة المنظم، إذ تشكل حوالي ٨٥٪ من إجمالي المعروض، تليها مراكز الاحتياجات اليومية بنسبة تقريبيية ٧٪، ووجهات نمط الحياة بنسبة ٧٪، ووجهات الترفيه بنسبة ٢٪. كما أن ٤٦٪ من إجمالي المعروض الحالي مصنّف على أنه من الفئة (أ).

مراكز التسوق للبيع بالتجزئة القريبة من الحرم، والتي يشار إليها بمراكز تسوق الحجاج، تستهدف الحجاج في المقام الأول، بالإضافة إلى مراكز التسوق المصممة بشكل استراتيجي لتوفير سهولة الوصول عند الدخول والخروج من الحرم. ويعمل مزيج المستأجرين لمراكز التسوق على جعلها وجهة للحجاج والمصلين من أجل ممارسة أنشطة التسوق أو تناول الطعام. وسيضم أي مركز تسوق نموذجي للحجاج مستأجرين مثل متاجر العطور المحلية ومحلات الملابس التقليدية ومتاجر الذهب والهدايا التذكارية، إلى جانب مجموعة متنوعة من خيارات الأطعمة والمشروبات. تتمتع مراكز تسوق الحجاج عمومًا بمعدلات إشغال صحية مقارنة بمراكز تسوق المقيمين (السكان المحليين في مدينة مكة المكرمة)، والتي تقع عمومًا خارج محيط الحرم، وتخدم بشكل أساسي السكان داخل المدينة. ويُقدر معدل الإشغال على مستوى المدينة لمراكز تسوق الحجاج والبيع بالتجزئة بنسبة ٨٧٪ و ٨٦٪ على التوالي، اعتباراً من عام ٢٠٢٣م.

في مجال الضيافة، من المتوقع أن يصل الطلب على الضيافة في الغرف الفندقية إلى ما يقرب من ٢٣ مليون ليلة إشغال لغرفة فندقية بحلول عام ٢٠٣٠م؛ حيث يعتمد النمو في الطلب على الضيافة بشكل كبير على تحقيق أهداف الزوار في رؤية ٢٠٣٠م، وستتأثر الفنادق المحيطة بالحرم بشكل مباشر، مع انتهاء المشروعات الضخمة وغيرها من المشروعات المستقبلية التي من شأنها أن تساعد على تحفيز الطلب على منتجات جديدة.

استناداً إلى المستويات المتوقعة لعام ٢٠٢٤م، وبناءً على الأداء الممتاز في عام ٢٠٢٣م، تتمتع السوق حالياً بالقدرة على استيعاب المعروض الإضافي في السوق، حيث إن أرقام معدلات الإشغال تتجاوز عتبة الإشغال البالغة ٦٠٪. ومع الأخذ في الاعتبار المعروض المستقبلي إذا أخذت المشروعات العملاقة غير المؤكدة في الاعتبار، فمن المتوقع أن يدعم سوق مكة وجود ١٤,١٢٧ غرفة إضافية وحوالي ١٠٣,٧٠٠ مفتاح خلال هذه الفترة.

في مجال القطاع السكني، تواجه مكة المكرمة، المعروفة كونها وجهة دينية للحجاج والمعتنمين في المقام الأول، قيوداً في الأراضي المتاحة للأغراض التجارية. لقد كان تركيز المدينة بشكل تقليدي ينصب على تلبية احتياجات الحجاج والمقيمين؛ مما أدى إلى وجود سوق تجاري أصغر للأراضي مقارنة بالقطاع السكني. ومع ذلك، وفي السنوات الأخيرة، شهدت مكة المكرمة تطورات عقارية كبيرة، بما فيها مشروعات ضخمة مثل مشروع جبل عمر.

يدعم سوق العقارات في مكة المكرمة كلاً من السكان المحليين والتدفق المستمر من الحجاج الذين يزورون المدينة، كما أن الطلب طويل الأجل على المساكن والعقارات التجارية وتطوير البنية التحتية في مكة المكرمة مدفوع دائماً بأهميتها الدينية والحاجة المستمرة لاستيعاب الأعداد المتزايدة من الزوار. وذلك لأن الوحدات السكنية غالباً ما تتم إعادة استخدامها كمساكن للحجاج، لا سيما خلال موسم الحج. ولكون المنطقة المركزية أقرب إلى المسجد الحرام، فهي تتمتع بموقع استراتيجي ذي مستوى جاذبية مرتفع للغاية لأغراض مختلفة، بما فيها مشروعات التطوير السكنية ومشروعات تطوير الضيافة. ومن ثم فهي تفرض أسعاراً أعلى من المتوسط في جميع أنحاء مكة المكرمة. يقدر المعروض القائم للوحدات السكنية في مكة المكرمة عام ٢٠٢٣م بنحو ٦٨٨,٦٦٠ وحدة. ومن المتوقع إضافة ١٧٠,٧٢٤ وحدة إضافية إلى المعروض القائم بحلول عام ٢٠٣٠م. ومن ضمن الـ ١٧٠,٧٢٤ وحدة، هناك ٨١,٤٧٨ وحدة هي جزء من مشروعات التطوير المعلنة بينما من المتوقع أن يتم تطوير الوحدات المتبقية من قبل ملاك الأراضي والمطورين الأصغر. وتشير التقديرات إلى أن السوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية في مكة المكرمة سوف ينمو عالمياً من حوالي ١,٧ مليون فرد في عام ٢٠٢٣م من المسلمين الذين لديهم الإمكانات المالية للاستثمار في هذه السوق إلى ما يقارب ٢,٣ مليون فرد في عام ٢٠٣٠م. هذا النمو يعادل إضافة ما يقارب ٦٤٣,٠٠٠ فرداً للسوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية بين عام ٢٠٢٣م وعام ٢٠٣٠م.

سوف يتضاعف الطلب على الوحدات السكنية من خلال المبادرات الحكومية لزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر داخل البلاد. ووفقاً للهيئة العامة للعقار، فإن التشريعات المتعلقة بملكية الأجانب للعقارات دخلت مراحلها النهائية الآن. وستشمل هذه التشريعات العقارات التجارية والسكنية والزراعية في جميع مناطق المملكة، بما فيها مكة المكرمة والمدينة المنورة. ومن المتوقع أن تؤدي المرونة في ملكية الأجانب إلى تحفيز الطلب بشكل كبير من جانب كل من المستثمرين الأجانب والمغتربين.



ملخص عوامل المخاطرة

فيما يلي ملخصاً لعوامل المخاطرة المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح، إلا أن هذا الملخص لا يشمل كافة المعلومات التي قد تهم المستثمرين، لذا ينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الطرح قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح على مراعاة كامل المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعلى وجه الخصوص، يجب مراجعة قسم «إشعار مهم» في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بدقة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.

أ- المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- ١- المخاطر المتعلقة بمحدودية التاريخ التشغيلي للشركة
- ٢- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والمطالبات
- ٣- المخاطر المتعلقة بأعمال الإنشاء والتطوير
- ٤- المخاطر المتعلقة بتدني السيولة النسبية في استثمارات العقارات
- ٥- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على بيع الأصول العقارية على المستثمرين غير السعوديين
- ٦- المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار»
- ٧- المخاطر المتعلقة بالعقارات المملوكة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني
- ٨- المخاطر المتعلقة بتركز أعمال الشركة في منطقة مكة المكرمة
- ٩- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها أو تنفيذها في الوقت المحدد أو عدم تنفيذها على الإطلاق
- ١٠- المخاطر المتعلقة بالتمويل والتسهيلات الائتمانية
- ١١- المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء
- ١٢- المخاطر المتعلقة باتفاقيات الشركة الجوهريّة
- ١٣- المخاطر المتعلقة باعتماد العمل بجزء كبير على الشركاء الاستراتيجيين وأطراف أخرى
- ١٤- المخاطر المتعلقة بالتكاليف الناتجة عن تأخر مقدم الخدمات رقم (٢) في تنفيذ أعمال البنية التحتية
- ١٥- المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة والشركاء الاستراتيجيين للمخاطر التشغيلية
- ١٦- المخاطر المتعلقة بازدياد المصاريف التشغيلية للشركة
- ١٧- المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها على القيمة السوقية لهذه العقارات
- ١٨- المخاطر المتعلقة برأس المال العامل
- ١٩- المخاطر المتعلقة بالمتطلبات غير المتوقعة في النفقات الرأسمالية المستقبلية
- ٢٠- المخاطر المتعلقة بتحصيل الذمم المدينة
- ٢١- المخاطر المتعلقة بالإيجارات
- ٢٢- المخاطر المتعلقة بالجودة والمحافظة على سمعة الشركة
- ٢٣- المخاطر المتعلقة بحماية علامات الشركة التجارية
- ٢٤- المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
- ٢٥- المخاطر المتعلقة بالأعمال المنافسة التي يشارك بها أعضاء مجلس الإدارة
- ٢٦- المخاطر المتعلقة بالزكاة والضرائب
- ٢٧- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين
- ٢٨- المخاطر المتعلقة بسوء تصرف الموظفين وأخطائهم
- ٢٩- المخاطر المتعلقة بجداثة تطبيق قواعد حوكمة الشركات

- ٣٠- المخاطر المتعلقة بجدائة تشكيل لجان مجلس الإدارة
- ٣١- المخاطر المتعلقة بتقصير الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة في السوق المالية
- ٣٢- المخاطر المتعلقة بأنظمة تقنية المعلومات والهجمات الإلكترونية
- ٣٣- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية
- ٣٤- المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريح والموافقات
- ٣٥- المخاطر المتعلقة بأثر معدلات الإشغال على الدخل التشغيلي
- ٣٦- المخاطر المتعلقة بالطلب على المنازل الثانية

ب- المخاطر المتعلقة بالقطاع الذي تزاوّل فيه الشركة أعمالها

- ١- المخاطر المتعلقة بالمنافسة
- ٢- المخاطر المتعلقة بالتغيرات التي تطرأ على البيئة التنظيمية
- ٣- المخاطر المتعلقة بالتقيد بمتطلبات السعودية
- ٤- المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين وتكاليف العمالة
- ٥- المخاطر المتعلقة باقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي
- ٦- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والمخاوف الأمنية في منطقة الشرق الأوسط
- ٧- المخاطر المتعلقة بأسعار الطاقة والمياه والمواد والخدمات ذات العلاقة
- ٨- المخاطر المتعلقة بتفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) أو أي مرض معدٍ آخر
- ٩- المخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية وأسعار الصرف
- ١٠- المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة
- ١١- المخاطر المتعلقة بالفيضانات والزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى أو الأعمال التخريبية
- ١٢- المخاطر المتعلقة بحماية البيئة والسلامة العامة
- ١٣- المخاطر المتعلقة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية

ج- المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

- ١- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية بعد الطرح من قبل كبار المساهمين
- ٢- المخاطر المتعلقة بملكية بعض من أسهم الشركة من قبل مساهمين يتصرفون بالاتفاق معاً
- ٣- المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة
- ٤- المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق
- ٥- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح
- ٦- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد الطرح
- ٧- المخاطر المتعلقة بالأبحاث المنشورة عن الشركة

ملخص المعلومات المالية

ينبغي أن تُقرأ المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة من قبل المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة وغيرها من المعايير والإصدارات المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة من قبل المجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة. وقد تم مراجعة القوائم المالية الموحدة المراجعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، وتم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م من قبل مراجع الحسابات القانوني شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية وتم إدراجها في القسم رقم ١٩ «القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها» من هذه النشرة.

الجدول (٤-١): ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
قائمة الدخل					
الإيرادات	-	٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢	٩٨٨,١٤٣,٧٥٦	٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	٧٦٠,٧٤٧,٥٨٩
تكلفة الإيرادات	-	(٢٤٨,٨٢٠,٦٧٢)	(٦٨٨,٨٥٧,٣٠٠)	(٤٩٢,٢٦٢,١٦٩)	(٤٣٤,٤٩٥,٢٥٠)
إجمالي الربح	-	١٨٠,٥٧٨,٨٥٠	٢٩٩,٢٨٦,٤٥٦	١٥٤,٨٨٤,٥٦٤	٣٢٦,٢٥٢,٣٣٩
إيرادات تشغيلية أخرى	١٢,٨٧٥,٩٣٦	٣٠,٦٤٩,٥٠٣	٤٠,٨٣٤٢,٤٨٧	٣,٨٦٦,٤٨٦	٢١,٩٦٤,١١٥
مصاريف عمومية وإدارية	(١٣٨,٤٦٢,٠٣٠)	(١٥٩,٦٩٢,٧٩٧)	(٢١٨,٥١٠,٠٦٦)	(٦٠,٤٠٨,٩٣٨)	(٨٤,٠٩٢,٧٠٦)
مصاريف بيع وتسويق	(١٥,٧٨٠,٩٠٤)	(٤٥,٠٠٧,١٨٩)	(٦٠,٤١٩,٥٢٩)	(٤٠,٤٨٨,٠٦١)	(٢١,٧٧٥,٤٢٤)
مصروف مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	-	(٨٤٥,٠٠٥)	(٢,٣٤٥,٢٣٣)	(١,٧١٩,٧٨٤)	(٣,٢٦٠,٠١١)
(الخسارة) / الربح التشغيلي	(١٤١,٣٦٦,٩٩٨)	٥,٦٨٣,٣٦٢	٤٢٦,٣٥٤,١١٥	٥٦,١٣٤,٢٦٧	٢٣٩,٠٨٨,٣١٣
إيرادات تمويلية	-	-	-	١٣,٩٧٠,٦٩٢	٧,٨١٠,٤٤٩
أعباء تمويلية	(١٣,٩١٤,٩٠٩)	(٢٠,١٨٩,١٠٦)	(٣٤,٢٢٢,٦٤٠)	(١٣,٤٣٥,١٤١)	(١٩,٣١٦,٦٩٦)
(الخسارة) / الربح قبل الزكاة	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	٣٩٢,١٣١,٤٧٥	٥٦,٦٦٩,٨١٨	٢٢٧,٥٨٢,٠٦٦
الزكاة	(١٠,٦١٩,٣٤٤)	(٧,٥٩٠,٤٦١)	(٧٥,١٣٤,٩٧٤)	(٨,٧٢٨,٣٩٨)	(٣٥,٤٢١,٨٨٨)
(خسارة) / ربح السنة / الفترة	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	٣١٦,٩٩٦,٥٠١	٤٧,٩٤١,٤٢٠	١٩٢,١٦٠,١٧٨
قائمة المركز المالي					
الموجودات المتداولة	٢,٨٧٥,٤٠٠,٧٨٤	١,٥٢٣,٧٠٤,٠١٦	١,٤٨٩,٣٧٢,٥٩١	١,٤٦٤,٨٨٢,٢٤٢	٢,٠٣٣,٨٥٦,٩٣٥
الموجودات غير المتداولة	١٨,٢٢٢,٧٦٠,٤٧١	٢١,١٢١,٦٩٩,٢٦٢	٢١,٧٢٣,٥٢٢,٨٤٢	٢١,٦٩٠,٤٧٢,٢٩٠	٢٢,٥٢٠,٣١٧,٩٥٦
إجمالي الموجودات	٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥	٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	٢٣,١٥٥,٣٥٤,٦٣٢	٢٤,٥٥٤,١٧٤,٨٩١
المطلوبات المتداولة	٣,٠٠٥,٤٩٩,٩٥٦	٣,٢٤٦,٦٤٥,٣٨٠	١,٩٤٦,٠٥٩,١١٢	٣,١٠٧,٥١٧,٢٠٢	٢,٠٩٢,٠٢٢,٤٢٠
المطلوبات غير المتداولة	٧,١٢٤,١٨١,٤٩٧	٧,٢٤٤,٦٠٢,٢٢٥	٨,٧٩٣,٩٩٢,٦٤٤	٧,٨٤٥,٧٤٠,٣٣٧	٩,٧٩٧,١٤٨,٦١٦
إجمالي المطلوبات	١٠,١٢٩,٦٨١,٤٥٣	١٠,٤٩١,٢٤٧,٦٠٥	١٠,٧٤٠,٠٥١,٧٥٦	١٠,٩٥٣,٢٥٧,٥٣٩	١١,٨٨٩,١٧١,٠٣٦
حقوق الملكية	١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	١٢,٢٠٢,٠٩٧,٠٩٣	١٢,٦٦٥,٠٠٣,٨٥٥
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥	٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	٢٣,١٥٥,٣٥٤,٦٣٢	٢٤,٥٥٤,١٧٤,٨٩١

ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر				كما في ٣٠ يونيو
	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
قائمة التدفقات النقدية					
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	١٨٣,٩٣٩,٤٩٣	(٥٨٢,٣٣٩,٠٤٨)	(٥٠١,٥٢١,٧٦٢)	(٢٦٠,٤٤٥,٤٢٠)	(١٨٨,٩١٤,٦٤٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٩٩٩,٢٧٧,١٥١)	(١,٠٩٤,٠٧٤,١٤٥)	(٩٧٧,٢٣٣,٤٦٠)	(٤٣٣,٤٢٨,١٧٤)	(٣٣٦,٦٥٧,٣٩٦)
صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٣,٥١٦,٨١٠,٦١٥	(١٧١,٢١٧,٩٥٦)	١,٠٩٤,٩٩٤,٥٧٧	٤٤٤,٥٣٠,٩٧٨	٩٠١,٨٨٩,٧١٨
النقد وما يماثله في نهاية السنة / الفترة	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	٦٧٢,٩٣٠,٣٤٠	٩١٤,٨٢٩,٩٨٥
مؤشرات الأداء الرئيسية					
هامش الربح الإجمالي (%)	لا ينطبق	٤٢,١%	٣٠,٣%	٢٣,٩%	٤٢,٩%
هامش الربح الصافي (%)	لا ينطبق	(٥,١)%	٣٢,١%	٧,٤%	٢٥,٣%
نسبة السيولة الجارية	١,٠	٠,٥	٠,٨	٠,٥	١,٠
إجمالي الموجودات إلى إجمالي المطلوبات	٢٠٨,٣%	٢١٥,٩%	٢١٦,١%	٢١١,٤%	٢٠٦,٥%
إجمالي عدد قطع أراضي المشروع الاستثمارية (حسب المخطط العام)	٢٠٥	٢٠٥	٢٠٥	٢٠٥	٢٠٥
نسبة الديون إلى حقوق الملكية	٦٣,٤%	٥٨,٣%	٦٩,٢%	٦٣%	٧٧,٣%

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ومعلومات الإدارة



جدول المحتويات

١-٠	التعريفات والمصطلحات	١-٠
١-٢	عوامل المخاطرة	١-٢
١-٢	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة	١-٢
١-٢-١	المخاطر المتعلقة بمحدودية التاريخ التشغيلي للشركة وعدم اليقين المرتبط بنجاح مشاريع وخطط الشركة	١-٢-١
١-٢-٢	المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والمطالبات	١-٢-٢
١-٢-٣	المخاطر المتعلقة بأعمال الإنشاء والتطوير	١-٢-٣
١-٢-٤	المخاطر المتعلقة بتدني السيولة النسبية في استثمارات العقارات	١-٢-٤
١-٢-٥	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على بيع الأصول العقارية على المستثمرين غير السعوديين	١-٢-٥
١-٢-٦	المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار»	١-٢-٦
١-٢-٧	المخاطر المتعلقة بالعقارات المملوكة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	١-٢-٧
١-٢-٨	المخاطر المتعلقة بتركز أعمال الشركة في وجهة «مسار» التي تقع في منطقة مكة المكرمة	١-٢-٨
١-٢-٩	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها أو تنفيذها في الوقت المحدد أو عدم تنفيذها على الإطلاق	١-٢-٩
١-٢-١٠	المخاطر المتعلقة بالتمويل والتسهيلات الائتمانية	١-٢-١٠
١-٢-١١	المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء	١-٢-١١
١-٢-١٢	المخاطر المتعلقة باتفاقيات الشركة الجوهرية	١-٢-١٢
١-٢-١٣	المخاطر المتعلقة باعتماد العمل بجزء كبير على الشركاء الاستراتيجيين وأطراف أخرى	١-٢-١٣
١-٢-١٤	المخاطر المتعلقة بالتكاليف الناتجة عن تأخر مقدم الخدمات رقم (٢) في تنفيذ أعمال البنية التحتية	١-٢-١٤
١-٢-١٥	المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة والشركاء الاستراتيجيين للمخاطر التشغيلية	١-٢-١٥
١-٢-١٦	المخاطر المتعلقة بزيادة المصاريف التشغيلية للشركة	١-٢-١٦
١-٢-١٧	المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات	١-٢-١٧
١-٢-١٨	المخاطر المتعلقة برأس المال العامل	١-٢-١٨
١-٢-١٩	المخاطر المتعلقة بالمتطلبات غير المتوقعة في النفقات الرأسمالية والتشغيلية والتمويلية المستقبلية	١-٢-١٩
١-٢-٢٠	المخاطر المتعلقة بتحصيل الذمم المدينة	١-٢-٢٠
١-٢-٢١	المخاطر المتعلقة بالعقارات	١-٢-٢١
١-٢-٢٢	المخاطر المتعلقة بالجودة والمحافظة على سمعة الشركة	١-٢-٢٢
١-٢-٢٣	المخاطر المتعلقة بالعلامات التجارية	١-٢-٢٣
١-٢-٢٤	المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة	١-٢-٢٤
١-٢-٢٥	المخاطر المتعلقة بالأعمال المنافسة التي يشارك بها أعضاء مجلس الإدارة	١-٢-٢٥

٣٤	المخاطر المتعلقة بالزكاة والضرائب	٢٦-١-٢
٣٥	المخاطر المتعلقة بالاعتماد على كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين	٢٧-١-٢
٣٦	المخاطر المتعلقة بسوء تصرف الموظفين وأخطائهم	٢٨-١-٢
٣٦	المخاطر المتعلقة بحدثة تطبيق قواعد حوكمة الشركات	٢٩-١-٢
٣٦	المخاطر المتعلقة بحدثة تشكيل لجان مجلس الإدارة	٣٠-١-٢
٣٦	المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة في السوق المالية	٣١-١-٢
٣٧	المخاطر المتعلقة بأنظمة تقنية المعلومات والهجمات الإلكترونية	٣٢-١-٢
٣٧	المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية	٣٣-١-٢
٣٧	المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريح والموافقات	٣٤-١-٢
٣٨	المخاطر المتعلقة بآثر معدلات الإشغال على الدخل التشغيلي	٣٥-١-٢
٣٨	المخاطر المتعلقة بالطلب على المنازل الثانية	٣٦-١-٢
٢٨	المخاطر المتعلقة بالقطاع الذي تزاوّل فيه الشركة أعمالها	٢-٢
٣٨	المخاطر المتعلقة بالمنافسة	١-٢-٢
٣٩	المتعلقة بالتغيرات التي تطرأ على البيئة التنظيمية	٢-٢-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بالتقيد بمتطلبات السعودة	٣-٢-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين وتكاليف العمالة	٤-٢-٢
٤٠	المخاطر المتعلقة باقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي	٥-٢-٢
٤٠	المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والمخاوف الأمنية في منطقة الشرق الأوسط	٦-٢-٢
٤١	المخاطر المتعلقة بأسعار الطاقة والمياه والمواد والخدمات ذات العلاقة	٧-٢-٢
٤١	المخاطر المتعلقة بتفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) أو أي مرض معدٍ آخر	٨-٢-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية وأسعار الصرف	٩-٢-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة	١٠-٢-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بالفيضانات والزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى أو الأعمال التخريبية	١١-٢-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بحماية البيئة والسلامة العامة	١٢-٢-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية	١٣-٢-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح	٣-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية بعد الطرح من قبل كبار المساهمين	١-٣-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بملكية بعض من أسهم الشركة من قبل مساهمين يتصرفون بالاتفاق معًا	٢-٣-٢
٤٤	المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة	٣-٣-٢
٤٤	المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق	٤-٣-٢
٤٤	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح	٥-٣-٢
٤٥	المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد الطرح	٦-٣-٢
٤٥	المخاطر المتعلقة بالأبحاث المنشورة عن الشركة	٧-٣-٢

٤٧	٣-	معلومات عن السوق والقطاع
٤٧	١-٣	مقدمة
٤٧	٢-٣	المنهجية
٤٨	٣-٣	نظرة عامة على الاقتصاد السعودي
٤٨	١-٣-٣	اقتصاد المملكة العربية السعودية وأداؤها
٤٨	٢-٣-٣	مؤشرات الاقتصاد الكلي وإجمالي الناتج المحلي والتضخم
٥٠	٤-٣	نظرة عامة على مكة المكرمة
٥٠	١-٤-٣	ديموغرافية مكة المكرمة
٥١	٢-٤-٣	إجمالي الناتج المحلي لمكة المكرمة
٥١	٣-٤-٣	عدد الزيارات التاريخية للحج والعمرة (١٨ - ٢٣)
٥١	٤-٤-٣	العدد المستهدف لزائري مكة المكرمة (رؤية ٢٠٣٠)
٥٢	٥-٣	قطاع البيع بالتجزئة
٥٢	١-٥-٣	نظرة عامة على قطاع البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية
٥٣	٢-٥-٣	نظرة عامة على قطاع البيع بالتجزئة في مكة المكرمة
٥٣	٣-٥-٣	توقعات السوق
٥٤	٦-٣	قطاع الضيافة
٥٤	١-٦-٣	نظرة عامة على قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية
٥٤	٢-٦-٣	نظرة عامة على قطاع الضيافة في مكة المكرمة
٥٦	٣-٦-٣	موسمية القطاع وتقسيمها
٥٦	٤-٦-٣	نظرة عامة على معدل المعروض من قطاع الضيافة: خصائص السوق
٥٧	٥-٦-٣	نظرة عامة على أداء الضيافة
٥٨	٦-٦-٣	العرض والطلب والفجوة في قطاع الضيافة
٥٩	٧-٣	القطاع السكني
٥٩	١-٧-٣	نظرة عامة على القطاع بالمملكة العربية السعودية
٥٩	٢-٧-٣	نظرة عامة على مكة المكرمة
٦٢	٣-٧-٣	المنازل الثانوية
٦٣	٤-٧-٣	توقعات السوق
٦٤	٨-٣	الملحق - جدول الأحياء حسب المناطق في المدينة

٤- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها ٦٥

١-٤	نظرة عامة على الشركة	٦٥
١-١-٤	هيكل المساهمين	٦٧
٢-١-٤	فروع الشركة	٧٠
٣-١-٤	تاريخ الشركة وتطور رأس المال	٧٠
٤-١-٤	نظرة عامة على كبار المساهمين	٨٧
٥-١-٤	هيكل ملكية الشركة	٨٩
٢-٤	رؤية الشركة وأفاقها المستقبلية	٩٠
١-٢-٤	الرؤية	٩٠
٢-٢-٤	الرسالة	٩٠
٣-٢-٤	القيم	٩٠
٤-٢-٤	نواحي القوة والمزايا التنافسية	٩٠
٥-٢-٤	الاستراتيجية والأفاق المستقبلية	٩٤
٣-٤	نظرة عامة على أعمال الشركة	٩٦
١-٣-٤	ملخص الأحداث الجوهرية	٩٦
٢-٣-٤	نظرة عامة على وجهة «مسار»	٩٧
٣-٣-٤	العناصر الرئيسية لوجهة «مسار»	٩٨
٤-٣-٤	خطة التطوير	١٠١
٥-٣-٤	التمويل	١٠٣
٦-٣-٤	الصحة والسلامة والبيئة	١٠٤
٤-٤	استمرارية الأعمال	١٠٥
٥-٤	الموظفون	١٠٥
١-٥-٤	الشركة	١٠٥
٢-٥-٤	متطلبات السعودة وبرنامج «نطاقات»	١٠٥
٦-٤	رأس المال العامل	١٠٦

٥- الهيكل التنظيمي للشركة ١٠٧

١-٥	هيكل الملكية في الشركة	١٠٧
٢-٥	الهيكل الإداري	١٠٨
٣-٥	مجلس الإدارة	١٠٩



١٠٩	تكوين مجلس الإدارة	١-٣-٥
١١٠	مسؤوليات مجلس الإدارة	٢-٣-٥
١١١	رئيس مجلس الإدارة	٣-٣-٥
١١٢	أمين سر مجلس الإدارة	٤-٣-٥
١١٣	عقود العمل والخدمة المبرمة مع أعضاء مجلس الإدارة	٥-٣-٥
١١٣	ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة	٦-٣-٥
١٢١	لجان مجلس الإدارة	٤-٥
١٣١	لجنة المراجعة	١-٤-٥
١٣٤	لجنة الترشيحات والمكافآت	٢-٤-٥
١٣٦	اللجنة التنفيذية	٣-٤-٥
١٣٨	الإدارة التنفيذية	٥-٥
١٣٨	أقسام الإدارة التنفيذية	١-٥-٥
١٣٢	أعضاء الإدارة التنفيذية	٢-٥-٥
١٣٣	عقود العمل المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية	٣-٥-٥
١٣٣	ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية	٤-٥-٥
١٣٨	حالات الإفلاس والإعسار لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	٦-٥
١٣٨	المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	٧-٥
١٤٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	٨-٥
١٤٠	حوكمة الشركات	٩-٥
١٤١	تضارب المصالح	١٠-٥
١٤٣	أسهم الموظفين	١١-٥
١٤٣	خطة حوافز نقدية للموظفين	١٢-٥

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات

١٤٤	المقدمة	١-٦
١٤٤	العوامل الرئيسية المؤثرة على عمليات المجموعة	٢-٦
١٤٤	مصادر الإيرادات	١-٢-٦
١٤٥	استراتيجية التطوير	٢-٢-٦
١٤٥	التركيبة الديموغرافية الشاملة	٣-٢-٦



١٤٥	التركيز الجغرافي	٤-٣-٦
١٤٦	العوامل الاقتصادية	٥-٣-٦
١٤٦	المبادرات العقارية	٦-٣-٦
١٤٦	التغيرات في البيئة التنظيمية الخارجية	٧-٣-٦
١٤٦	رأس المال وتوافر التمويل	٨-٣-٦
١٤٧	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية	٣-٦
١٤٨	ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية	٤-٦
١٦٣	ملخص القوائم الموحدة ومؤشرات الأداء الأساسية	٥-٦
١٦٣	ملخص القوائم الموحدة للمجموعة	١-٥-٦

٧- سياسة توزيع الأرباح ٣٤٠

٨- استخدام متحصلات الطرح ٣٤١

٣٤١	متحصلات الطرح	١-٨
٣٤١	استخدام متحصلات الطرح	٢-٨
٣٤١	تمويل التكاليف المتعلقة بتعويضات العقارات والبنية التحتية وتفعيل الوجهة والنفقات التمويلية والتشغيلية للمشروع	١-٢-٨
٣٤٢	الأغراض العامة للشركة	٢-٢-٨
٣٤٢	الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح والتغيرات المحتملة	٣-٢-٨

٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية ٣٤٣

١٠- إفادات الخبراء ٣٤٤

١١- الإقرارات ٣٤٥

١٢- المعلومات القانونية ٣٤٧

٣٤٧	الإقرارات القانونية	١-١٢
٣٤٧	الشركة	٢-١٢
٣٤٨	نبذة عن تأسيس الشركة	١-٢-١٢
٣٤٩	هيكل المساهمين	٢-٢-١٢
٣٥٠	فروع الشركة	٣-٢-١٢
٣٥٠	التراخيص الجوهرية	٤-٢-١٢



٢٥١	الاتفاقيات الجوهرية	٢-١٢
٢٥١	اتفاقيات الإنشاء	١-٢-١٢
٢٥٨	اتفاقيات البنية التحتية	٢-٢-١٢
٢٦٦	الاتفاقيات الاستشارية وإدارة المرافق	٣-٢-١٢
٢٦٩	اتفاقيات تشغيل الفنادق	٤-٢-١٢
٢٧٨	الاتفاقيات الاستثمارية	٥-٢-١٢
٢٨٥	اتفاقية إيجار البنية التحتية	٦-٢-١٢
٢٨٥	اتفاقيات بيع أراضي	٧-٢-١٢
٢٩٧	اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء للتطوير الثاني	٨-٢-١٢
٣٠٦	اتفاقية استثمار مشترك	٩-٢-١٢
٣٠٧	اتفاقيات التمويل	١٠-٢-١٢
٣١٣	الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة	٤-١٢
٣١٤	المعاملات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية	١-٤-١٢
٣١٤	المعاملات مع الهيئة العامة للأوقاف	٢-٤-١٢
٣١٤	المعاملات مع شركة الإنماء للاستثمار	٣-٤-١٢
٣١٥	العقارات	٥-١٢
٣١٥	نزع ملكية الأراضي	١-٥-١٢
٣١٥	العقارات المملوكة من قبل الشركة	٢-٥-١٢
٣٢٧	العقارات المستأجرة من قبل الشركة	٣-٥-١٢
٣٢٨	العقارات المؤجرة من قبل الشركة	٤-٥-١٢
٣٢٩	الأصول غير الملموسة	٦-١٢
٣٢٩	العلامات التجارية	١-٦-١٢
٣٣١	العلامات التجارية المرخص للشركة استخدامها	٢-٦-١٢
٣٣١	التأمين	٧-١٢
٣٣١	الدعاوى والمطالبات القضائية	٨-١٢
٣٣٢	الدعاوى والمطالبات القضائية التي تكون الشركة طرفاً فيها	١-٨-١٢
٣٣٢	الدعاوى والمطالبات القضائية التي يتعين على الشركة المعاونة فيها	٢-٨-١٢
٣٣٤	الدعوى مع الهيئة العامة للأوقاف	٣-٨-١٢
٣٣٦	منازعة التحكيم	٤-٨-١٢
٣٣٦	الوضع الزكوي والضريبي للشركة	٩-١٢

٣٣٧	ملخص النظام الأساس للشركة	١٠-١٢
٣٣٧	أغراض الشركة ومركزها الرئيسي	١-١٠-١٢
٣٣٨	الشؤون الإدارية والإشرافية للشركة ولجانها الرقابية	٢-١٠-١٢
٣٤٢	الحقوق والقيود المتعلقة بالأوراق المالية	٣-١٠-١٢
٣٤٣	تعديل حقوق الأسهم أو فئاتها	٤-١٠-١٢
٣٤٤	الجمعيات العامة	٥-١٠-١٢
٣٤٦	التصفية وحل الشركة	٦-١٠-١٢
٣٤٦	وصف حقوق حملة الأسهم	١١-١٢
٣٤٦	حقوق التصويت	١-١١-١٢
٣٤٦	الحقوق في حصص الأرباح	٢-١١-١٢
٣٤٦	حقوق الاسترداد أو إعادة الشراء	٣-١١-١٢
٣٤٦	الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل	٤-١١-١٢
٣٤٦	الموافقات اللازمة لتعديل حقوق التصويت	٥-١١-١٢
٣٤٨	التعهد بتغطية الطرح	-١٣
٣٤٨	أسماء متعهدو التغطية وعناوينهم	١-١٣
٣٤٩	ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية	٢-١٣
٣٤٩	تكاليف التعهد بالتغطية	٣-١٣
٣٥٠	مصاريف الطرح	-١٤
٣٥١	تعهدات الشركة بعد الإدراج	-١٥
٣٥٢	الإعفاءات	-١٦
٣٥٣	شروط وأحكام الاكتتاب	-١٧
٣٥٣	الاكتتاب في أسهم الطرح	١-١٧
٣٥٤	فترة الطرح	٢-١٧
٣٥٤	طريقة وشروط الاكتتاب لكل فئة من فئات المكتتبين	٣-١٧
٣٥٤	بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة	١-٣-١٧
٣٥٤	الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد	٢-٣-١٧

٣٥٨	٤-١٧	التخصيص ورد الفائض
٣٥٨	١-٤-١٧	تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة
٣٥٩	٢-٤-١٧	تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد
٣٥٩	٥-١٧	الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغاؤه
٣٥٩	١-٥-١٧	صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج
٣٦٠	٢-٥-١٧	الإلغاء الاختياري للإدراج
٣٦٠	٣-٥-١٧	التعليق المؤقت للتداول
٣٦٠	٤-٥-١٧	رفع التعليق
٣٦١	٦-١٧	الموافقات والقرارات التي يتم بموجبها الطرح
٣٦١	٧-١٧	فترة الحظر
٣٦١	٨-١٧	التعهدات الخاصة بالاكتمال
٣٦١	٩-١٧	سجل الأسهم وترتيبات التعامل
٣٦١	١٠-١٧	شركة تداول السعودية
٣٦٢	١١-١٧	تداول أسهم الشركة
٣٦٢	١٢-١٧	أحكام متفرقة
٣٦٣	١٨-	المستندات المتاحة للمعينة
٣٦٤	١٩-	القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها

دليل الجداول

د	أعضاء مجلس إدارة الشركة	الجدول (١-١):
ن	كبار المساهمين بشكل مباشر وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح	الجدول (٢-١):
ص	الجدول الزمني المتوقع للطرح	الجدول (٣-١):
دد	ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١):
٠٩	تفاصيل العقارات تحت الإجراء واستعمالاتها	الجدول (١-٢):
١٣	تفاصيل صكوك العقارات مكتملة التقسيم والتي تم فرزها وإصدارها كما في تاريخ النشرة واستعمالات أراضي الصفقات والعقود المنفذة	الجدول (٢-٢):
٢٩	العقارات المملوكة من قبل الشركة المرهونة	الجدول (٣-٢):
٤٩	إجمالي الناتج المحلي الاسمي	الجدول (١-٣):
٤٩	إجمالي الناتج المحلي الحقيقي	الجدول (٢-٣):
٥٠	تعداد السكان التاريخي والمتوقع للمملكة العربية السعودية (القيم متوقعة اعتباراً من عام ٢٠٢٣م فصاعداً)	الجدول (٣-٣):
٥٠	عدد الأسر التاريخي والمتوقع للمملكة العربية السعودية (القيم متوقعة اعتباراً من عام ٢٠٢٣م فصاعداً)	الجدول (٤-٣):
٥١	الأعداد التاريخية للحجاج والمعمّرين (٢٠١٨م - ٢٠٢٣م، مليون)	الجدول (٥-٣):
٥١	توقعات أعداد الحجاج والمعمّرين (٢٠٢٤م - ٢٠٣٠م، مليون)	الجدول (٦-٣):
٥٣	توقعات السوق	الجدول (٧-٣):
٥٥	تحليل الأداء	الجدول (٨-٣):
٥٧	المعروض المؤكد والمعلن للمشاريع الضخمة والعلامات التجارية	الجدول (٩-٣):
٥٨	المعروض المؤكد والمعلن عنه من المشاريع الضخمة ذات العلامات التجارية الفجوة بين العرض والطلب	الجدول (١٠-٣):
٦٠	الشقق السكنية أحر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م (بالألف ريال سعودي / متر مربع)	الجدول (١١-٣):
٦٠	الأراضي السكنية أحر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م (بالألف ريال سعودي / متر مربع)	الجدول (١٢-٣):
٦١	الأراضي التجارية أحر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م (بالألف ريال سعودي / متر مربع)	الجدول (١٣-٣):
٦١	عدد الصفقات	الجدول (١٤-٣):
٦١	متوسط سعري بيع (ريال سعودي / متر مربع)	الجدول (١٥-٣):
٦٢	المعروض الحالي وتحت الإنشاء	الجدول (١٦-٣):
٦٣	المعروض المستقبلي	الجدول (١٧-٣):
٦٣	توقعات السوق	الجدول (١٨-٣):
٦٤	توقعات السوق	الجدول (١٩-٣):
٦٧	هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح	الجدول (١-٤):
٦٨	كبار مساهمي الشركة بشكل مباشر قبل وبعد الطرح	الجدول (٢-٤):

٦٩	الجدول (٣-٤): كبار مساهمي الشركة بشكل مباشر وغير مباشر / التصرف بالاتفاق قبل وبعد الطرح
٧٠	الجدول (٤-٤): فروع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة
٧٠	الجدول (٥-٤): هيكل ملكية الشركة عند التأسيس
٧١	الجدول (٦-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١٦/٧/١٤٢٣هـ (الموافق ٦/٦/٢٠١٢م)
٧٢	الجدول (٧-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ٢٤/٤/١٤٢٤هـ (الموافق ٦/٣/٢٠١٣م)
٧٣	الجدول (٨-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١١/٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٣٠/٤/٢٠١٥م)
٧٦	الجدول (٩-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١٥/٨/١٤٣٨هـ (الموافق ١١/٥/٢٠١٧م)
٧٩	الجدول (١٠-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ٧/٩/١٤٤٢هـ (الموافق ١٩/٤/٢٠٢١م)
٨٣	الجدول (١١-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١٧/٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٨/٤/٢٠٢٢م)
٨٨	الجدول (١٢-٤): هيكل الملكية في شركة دلة البركة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٨٨	الجدول (١٣-٤): هيكل الملكية في شركة سادن القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٩٥	الجدول (١٤-٤): الخزم التطويرية لوجهة «مسار»
٩٦	الجدول (١٥-٤): الأحداث الجوهرية
٩٨	الجدول (١٦-٤): أصول وجهة «مسار» كنسبة من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية التي تبلغ ستمائة وأربعون ألفاً وتسعمائة وأحد عشر (٩١١,٦٤٠) متراً مربعاً.
٩٩	الجدول (١٧-٤): تفاصيل الشقق السكنية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»
٩٩	الجدول (١٨-٤): تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»
٩٩	الجدول (١٩-٤): تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها والاحتفاظ بها من قبل الشركة
٩٩	الجدول (٢٠-٤): تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها بالشراكة والاحتفاظ بها
١٠٠	الجدول (٢١-٤): تفاصيل الشقق الفندقية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»
١٠٠	الجدول (٢٢-٤): تفاصيل العناصر التجارية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»
١٠٠	الجدول (٢٣-٤): تفاصيل العناصر التجارية التي يتم تطويرها والاحتفاظ بها من قبل الشركة
١٠١	الجدول (٢٤-٤): خطة تطوير وجهة «مسار» (٢٠٢٢م-٢٠٢٧م) كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٢	الجدول (٢٥-٤): خطة تطوير المشاريع الخاصة بقطع الأراضي التي يتم تطويرها من قبل الشركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٣	الجدول (٢٦-٤): خطة تطوير المشاريع الخاصة بقطع الأراضي التي تم تأجيرها أو سيتم تأجيرها بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٣	الجدول (٢٧-٤): تفاصيل خطة تطوير المشاريع المشتركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٤	الجدول (٢٨-٤): الالتزامات القائمة حسب القروض طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
١٠٥	الجدول (٢٩-٤): موظفو الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
١٠٥	الجدول (٣٠-٤): تصنيف الشركة في برنامج «نطاقات» كما في ٢٣/٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٩/٢٠٢٤م)
١٠٧	الجدول (١-٥): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
١٠٩	الجدول (٢-٥): أعضاء مجلس إدارة الشركة

١١٣	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الله صالح عبد الله كامل	الجدول (٣-٥):
١١٤	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد	الجدول (٤-٥):
١١٥	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الله صالح حماد البلوي	الجدول (٥-٥):
١١٦	ملخص السيرة الذاتية لـ جهاد عبد الرحمن سليمان القاضي	الجدول (٦-٥):
١١٦	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين	الجدول (٧-٥):
١١٧	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد	الجدول (٨-٥):
١١٨	ملخص السيرة الذاتية لـ زهير فؤاد أمين حمزة	الجدول (٩-٥):
١١٩	ملخص السيرة الذاتية لـ أحمد عبد المحسن أحمد الرميح	الجدول (١٠-٥):
١١٩	ملخص السيرة الذاتية لـ هيثم محمد عبد الرحمن الفايز	الجدول (١١-٥):
١٢١	ملخص السيرة الذاتية لـ بدر أيمن فاضل	الجدول (١٢-٥):
١٢١	أعضاء لجنة المراجعة	الجدول (١٣-٥):
١٢٣	ملخص السيرة الذاتية لـ حسام فيصل عمر باوارد	الجدول (١٤-٥):
١٢٣	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز سليمان عبد العزيز السيارى	الجدول (١٥-٥):
١٢٤	ملخص السيرة الذاتية لـ خالد محمود عبد القادر أبو ناموس	الجدول (١٦-٥):
١٢٤	ملخص السيرة الذاتية لـ زهير بن فؤاد بن أمين حمزة	الجدول (١٧-٥):
١٢٤	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	الجدول (١٨-٥):
١٢٦	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين	الجدول (١٩-٥):
١٢٦	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد	الجدول (٢٠-٥):
١٢٦	ملخص السيرة الذاتية لـ جهاد عبد الرحمن سليمان القاضي	الجدول (٢١-٥):
١٢٦	أعضاء اللجنة التنفيذية	الجدول (٢٢-٥):
١٢٧	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد	الجدول (٢٣-٥):
١٢٧	ملخص السيرة الذاتية لـ زهير فؤاد أمين حمزة	الجدول (٢٤-٥):
١٢٨	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الله بن صالح بن حماد البلوي	الجدول (٢٥-٥):
١٢٨	ملخص السيرة الذاتية لـ أحمد عبد المحسن أحمد الرميح	الجدول (٢٦-٥):
١٢٢	الإدارة التنفيذية للشركة	الجدول (٢٧-٥):
١٣٣	ملخص عقود العمل والخدمة المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية	الجدول (٢٨-٥):
١٣٣	ملخص السيرة الذاتية لـ ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق	الجدول (٢٩-٥):
١٣٤	ملخص السيرة الذاتية لـ سعيد عثمان أحمد الغامدي	الجدول (٣٠-٥):
١٣٥	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد المحسن بكر محمد البكر	الجدول (٣١-٥):
١٣٥	ملخص السيرة الذاتية لـ أحمد عبد القادر الملاح	الجدول (٣٢-٥):
١٣٦	ملخص السيرة الذاتية لـ طارق عبد العزيز محمد شرف	الجدول (٣٣-٥):
١٣٦	ملخص السيرة الذاتية لـ الشيماء محمد مشاط	الجدول (٣٤-٥):
١٣٧	ملخص السيرة الذاتية لـ بيان طالب فرحان	الجدول (٣٥-٥):

١٣٧	ملخص السيرة الذاتية لـ جودت معين السوافيري	الجدول (٣٦-٥):
١٣٧	ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز سامي شيبه	الجدول (٣٧-٥):
١٣٨	نسبة الملكية المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية في الشركة قبل وبعد الطرح	الجدول (٣٨-٥):
١٣٩	تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة مصلحة فيها	الجدول (٣٩-٥):
١٤٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	الجدول (٤٠-٥):
١٦٢	ملخص المعلومات المالية الموحدة للمجموعة	الجدول (١-٦):
١٦٤	قائمة الدخل الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢-٦):
١٦٩	تفاصيل المصروفات العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٣-٦):
١٧٢	تفاصيل مصروفات البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٤-٦):
١٧٤	تفاصيل الأعباء التمويلية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٥-٦):
١٧٤	تفاصيل الإيرادات التشغيلية الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٦-٦):
١٧٧	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٧-٦):
١٧٨	الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٨-٦):
١٧٨	عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للشركة	الجدول (٩-٦):
١٨٠	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٠-٦):
١٨٢	ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١١-٦):
١٨٤	الأعمار الإنتاجية لكل فئة من فئات الممتلكات والمعدات	الجدول (١٢-٦):
١٨٤	صافي القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٣-٦):
١٨٤	حركة مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٤-٦):
١٨٥	صافي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٥-٦):
١٨٦	موجودات غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٦-٦):
١٨٦	الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٧-٦):
١٨٧	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٨-٦):
١٨٨	دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (١٩-٦):
١٨٩	النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢٠-٦):
١٨٩	النقد لدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢١-٦):
١٩٠	المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢٢-٦):
١٩٠	قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢٣-٦):
١٩٢	توزيع القروض طويلة الأجل لكل بنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢٤-٦):
١٩٢	جدول السداد للقروض طويلة الأجل لكل بنك للمجموعة	الجدول (٢٥-٦):
١٩٢	الشروط الأساسية للقروض طويلة الأجل للمجموعة	الجدول (٢٦-٦):
١٩٣	التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	الجدول (٢٧-٦):

الجدول (٦-٢٨):	منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	١٩٣
الجدول (٦-٢٩):	المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	١٩٤
الجدول (٦-٣٠):	قرض قصير الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	١٩٥
الجدول (٦-٣١):	ذمم دائنة - تعويضات أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	١٩٥
الجدول (٦-٣٢):	ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	١٩٦
الجدول (٦-٣٣):	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	١٩٧
الجدول (٦-٣٤):	مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٠
الجدول (٦-٣٥):	ملخص معاملات وأرصدة أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠١
الجدول (٦-٣٦):	حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٣
الجدول (٦-٣٧):	رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٣
الجدول (٦-٣٨):	حركة الخسائر المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٣
الجدول (٦-٣٩):	قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٤
الجدول (٦-٤٠):	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٥
الجدول (٦-٤١):	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٧
الجدول (٦-٤٢):	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة	٢٠٧
الجدول (٦-٤٣):	قائمة الدخل الموحدة غير المراجعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٠٨
الجدول (٦-٤٤):	تفاصيل المصروفات العمومية والإدارية لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١١
الجدول (٦-٤٥):	تفاصيل مصروفات البيع والتسويق لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٣
الجدول (٦-٤٦):	تفاصيل الإيرادات التشغيلية الأخرى لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٤
الجدول (٦-٤٧):	تفاصيل الأعباء تمويلية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٥
الجدول (٦-٤٨):	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٦
الجدول (٦-٤٩):	الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٧
الجدول (٦-٥٠):	عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٨
الجدول (٦-٥١):	تكاليف تطوير أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢١٩
الجدول (٦-٥٢):	ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢١
الجدول (٦-٥٣):	الأعمار الإنتاجية لكل فئة من فئات الممتلكات والمعدات:	٢٢٢
الجدول (٦-٥٤):	صافي القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢٢
الجدول (٦-٥٥):	حركة مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢٢
الجدول (٦-٥٦):	صافي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢٣
الجدول (٦-٥٧):	موجودات غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢٣
الجدول (٦-٥٨):	الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢٤
الجدول (٦-٥٩):	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:	٢٢٤

٢٣٥	مصاريف مدفوعة مقدماً واذم مدينة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٦	النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٦	النقد لدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٦	المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٧	القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٨	توزيع القروض لكل بنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٩	جدول السداد للقروض طويلة الأجل لكل بنك للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٩	الشروط الأساسية لقروض طويلة الأجل للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٩	التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٠	منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٦):
٢٣٠	المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣١	الذمم الدائنة - تعويضات أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣١	ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٢	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٤	مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٤	ملخص معاملات وأرصدة أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٥	حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٥	رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٥	حركة الخسائر المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧):
٢٣٦	قائمة التدفقات النقدية غير المراجعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٧٩):
٢٣٧	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٨٠):
٢٣٨	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٨١):
٢٣٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:	الجدول (٦-٨٢):
٢٤١	الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح	الجدول (٨-١):
٢٤٢	الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح	الجدول (٨-٢):
٢٤٣	رسمة رأس مال الشركة والمديونية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	الجدول (٩-١):
٢٤٩	هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح	الجدول (١٢-١):
٢٥٠	فروع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (١٢-٢):
٢٥٠	ملخص التراخيص الجوهرية الصادرة للشركة كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (١٢-٣):
٢٥٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢	الجدول (١٢-٤):
٢٥٣	ملخص الشروط الرئيسية لملحق التسوية بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢	الجدول (١٢-٥):
٢٥٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات البناء مع شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات	الجدول (١٢-٦):
٢٥٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الحفر مع شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات	الجدول (١٢-٧):

٢٥٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وإنشاء المركز الرئيس/مركز التجارب والمعارض الخاص بمسار مع مقدم الخدمات ه	الجدول (٨-١٢):
٢٥٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات تصميم وإنشاء لمركز تجارب مع شركة مداوم للترفيه التعليمي	الجدول (٩-١٢):
٢٥٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وبناء وتوريد واختبار وتشغيل مع شركة الفناير للمشاريع	الجدول (١٠-١٢):
٢٥٨	ملخص الشروط الرئيسية لمذكرة التفاهم مع هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة	الجدول (١١-١٢):
٢٥٩	ملخص الشروط الرئيسية للاتفاقية الإطارية مع شركة المياه الوطنية	الجدول (١٢-١٢):
٢٦٠	مصفوفة مسؤولية الطرفين مقابل مسؤولياتهم المالية والهندسية وفقاً للاتفاقية الإطارية مع شركة المياه الوطنية	الجدول (١٣-١٢):
٢٦١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وتنفيذ وإكمال وتشغيل وصيانة نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط مع شركة ماريما تيك	الجدول (١٤-١٢):
٢٦٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تقديم خدمات الكهرباء للشركة من أجل دعم السعة المطلوبة للمرحلة الأولى من وجهة «مسار» المبرمة مع الشبكة الوطنية السعودية	الجدول (١٥-١٢):
٢٦٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات توريد وتركيب واختبار وتشغيل نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مع شركة بي تي سي (BTC)	الجدول (١٦-١٢):
٢٦٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات تصميم وإنشاء واقتناء واختبار وتشغيل الكابلات الجديدة مع شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو)	الجدول (١٧-١٢):
٢٦٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تطوير المنصة الذكية مع شركة أفانسون العربية لتقنية المعلومات	الجدول (١٨-١٢):
٢٦٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تنفيذ وتطوير مبنى محطة نقل مياه مع شركة كومباس للمقاولات المحدودة	الجدول (١٩-١٢):
٢٦٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وبناء وتوسيع مع شركة الفناير للإنشاءات	الجدول (٢٠-١٢):
٢٦٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الإنشاء مع شركة أيكونيك للصناعة	الجدول (٢١-١٢):
٢٦٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات التبريد مع مقدم خدمات تبريد سعودي	الجدول (٢٢-١٢):
٢٦٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات إدارة المشاريع والإشراف على أعمال الإنشاء مع شركة كيو	الجدول (٢٣-١٢):
٢٦٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الأولى)	الجدول (٢٤-١٢):
٢٦٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الثانية)	الجدول (٢٥-١٢):
٢٦٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة إتشي كيه أي الدولية المحدودة	الجدول (٢٦-١٢):
٢٦٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة مورجن تي العربية السعودية المحدودة	الجدول (٢٧-١٢):
٢٦٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة سيتس السعودية للاستشارات الهندسية	الجدول (٢٨-١٢):
٢٦٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة حركة المرور مع شركة سيتس	الجدول (٢٩-١٢):
٢٦٩	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة المرافق مع شركة إفسيم لإدارة المرافق	الجدول (٣٠-١٢):
٢٦٩	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون	الجدول (٣١-١٢):
٢٧٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون	الجدول (٣٢-١٢):
٢٧٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية مجموعة خدمات مع شركة هيلتون	الجدول (٣٣-١٢):
٢٧١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات التطوير هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون	الجدول (٣٤-١٢):
٢٧١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون	الجدول (٣٥-١٢):
٢٧٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون	الجدول (٣٦-١٢):

٢٧٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون	المجدول (٣٧-١٢):
٢٧٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات التطوير لهيلتون إمباسي سويتس (Hilton Embassy Suites) مع شركة هيلتون	المجدول (٣٨-١٢):
٢٧٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تشغيل فندق تاج (Taj Hotel) مع شركة الفنادق الهندية	المجدول (٣٩-١٢):
٢٧٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية فندق تاج (Taj Hotel) للخدمات الفنية مع شركة الفنادق الهندية	المجدول (٤٠-١٢):
٢٧٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة فندق كمبينسكي (Kempinski Hotel) مع شركة كمبينسكي	المجدول (٤١-١٢):
٢٧٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة كمبينسكي (Kempinski) مع شركة كمبينسكي	المجدول (٤٢-١٢):
٢٧٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسويق والخدمات المركزية مع شركة كمبينسكي	المجدول (٤٣-١٢):
٢٧٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الفنية مع شركة كمبينسكي	المجدول (٤٤-١٢):
٢٧٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات فندق حياة (Hyatt Hotel) مع شركة حياة	المجدول (٤٥-١٢):
٢٧٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة فندق حياة (Hyatt) مع شركة حياة	المجدول (٤٦-١٢):
٢٧٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات النظم مع شركة حياة غلوبال	المجدول (٤٧-١٢):
٢٧٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الفنية مع شركة حياة إنترناشونال	المجدول (٤٨-١٢):
٢٨٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية وكالة الخدمات مع شركة هامات القابضة	المجدول (٤٩-١٢):
٢٨٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة مستشفى فقيه	المجدول (٥٠-١٢):
٢٨١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية وكالة خدمات مع شركة مستشفى فقيه	المجدول (٥١-١٢):
٢٨١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة جبل البناء للمقاولات العامة	المجدول (٥٢-١٢):
٢٨٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة فؤاد خفاجي العقارية	المجدول (٥٣-١٢):
٢٨٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية وكالة خدمات مع شركة فؤاد خفاجي العقارية	المجدول (٥٤-١٢):
٢٨٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار وتشغيل وصيانة مع مؤسسة بن داي للمقاولات وحلول المواقف السهلة	المجدول (٥٥-١٢):
٢٨٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية دعاية وإعلان مع شركة العربية	المجدول (٥٦-١٢):
٢٨٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تشغيل نظام النقل السريع للحافلات مع شركة إلكترومين المحدودة	المجدول (٥٧-١٢):
٢٨٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة مقاولات سعودية	المجدول (٥٨-١٢):
٢٨٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة الرامل للتطوير العقاري	المجدول (٥٩-١٢):
٢٨٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات شركة الرامل	المجدول (٦٠-١٢):
٢٨٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية	المجدول (٦١-١٢):
٢٨٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية	المجدول (٦٢-١٢):
٢٨٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية	المجدول (٦٣-١٢):
٢٨٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية	المجدول (٦٤-١٢):
٢٨٨	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية	المجدول (٦٥-١٢):
٢٨٩	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع وشراء أرض مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية	المجدول (٦٦-١٢):
٢٨٩	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية	المجدول (٦٧-١٢):
٢٩٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة ألفا النخبة للاستثمار	المجدول (٦٨-١٢):

٢٩٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة ألفا النخبة للاستثمار	المجدول (٦٩-١٢):
٢٩٠	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري	المجدول (٧٠-١٢):
٢٩١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري	المجدول (٧١-١٢):
٢٩١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري	المجدول (٧٢-١٢):
٢٩٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري	المجدول (٧٣-١٢):
٢٩٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري	المجدول (٧٤-١٢):
٢٩٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري	المجدول (٧٥-١٢):
٢٩٣	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي العقارية	المجدول (٧٦-١٢):
٢٩٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات شركة اتحاد الراجحي	المجدول (٧٧-١٢):
٢٩٤	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا	المجدول (٧٨-١٢):
٢٩٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات شركة إتقان ألفا	المجدول (٧٩-١٢):
٢٩٥	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الرمز للعقارات	المجدول (٨٠-١٢):
٢٩٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة الرمز للعقارات	المجدول (٨١-١٢):
٢٩٦	ملخص الشروط الرئيسية اتفاقية بيع أرض مع شركة تطوير عقاري سعودية	المجدول (٨٢-١٢):
٢٩٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة تطوير عقاري سعودية	المجدول (٨٣-١٢):
٣٠٦	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الاستثمار مع صندوق مسار سدكو كاييتال العقاري والشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية	المجدول (٨٤-١٢):
٣٠٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات المرافق صندوق مسار سدكو	المجدول (٨٥-١٢):
٣٠٧	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء	المجدول (٨٦-١٢):
٣٠٩	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء	المجدول (٨٧-١٢):
٣١١	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة	المجدول (٨٨-١٢):
٣١٢	ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الرياض	المجدول (٨٩-١٢):
٣١٦	ملخص الصكوك الشاملة الخاصة بوجهة «مسار»	المجدول (٩٠-١٢):
٣١٧	ملخص الصكوك العقارية الخاصة بوجهة «مسار»	المجدول (٩١-١٢):
٣٢٧	العقارات المستأجرة من قبل الشركة	المجدول (٩٢-١٢):
٣٢٩	التفاصيل الرئيسية للعلامات التجارية المسجلة من قبل الشركة	المجدول (٩٣-١٢):
٣٣٠	التفاصيل الرئيسية لطلبات تسجيل علامات تجارية للشركة	المجدول (٩٤-١٢):
٣٣١	وثائق التأمين الخاصة بالشركة	المجدول (٩٥-١٢):
٣٣٢	ملخص الدعاوى والمطالبات القضائية المقامة من قبل الشركة أو ضدها كما في تاريخ هذه النشرة	المجدول (٩٦-١٢):
٣٣٣	ملخص الدعاوى والمطالبات القضائية المقامة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة كما في تاريخ هذه النشرة	المجدول (٩٧-١٢):
٣٣٤	ملخص الدعاوى والمطالبات القضائية المقامة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة كما في تاريخ هذه النشرة	المجدول (٩٨-١٢):
٣٤٩	الأسهم المتعهد بتغطيتها	المجدول (١٠١-١٢):

دليل الأشكال

الشكل (١):	هيكل ملكية الشركة قبل الطرح	ت
الشكل (٢):	هيكل ملكية الشركة قبل الطرح	٨٩
الشكل (٣):	الهيكل الإداري للشركة	١٠٨



١- التعريفات والمصطلحات

المجموعة	شركة أم القرى للتنمية والإعمار وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، والتي تملك الشركة جميع وحداتهما.
شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة	شركة ذات غرض خاص لحفظ أصول صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول والذي تملك شركة أم القرى للتنمية والإعمار جميع وحداته، وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ من أمين الحفظ (شركة النمو المالية للاستشارات المالية).
شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة	شركة ذات غرض خاص لحفظ أصول صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والذي تملك شركة أم القرى للتنمية والإعمار جميع وحداته، وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ من أمين الحفظ (شركة النمو المالية للاستشارات المالية).
وجهة «مسار» أو المشروع	مشروع طريق الملك عبد العزيز في مدينة مكة المكرمة المملوك للشركة.
اتفاقية إدارة كمبينسكي	اتفاقية إدارة فندق كمبينسكي (Kempinski Hotel) المبرمة بين الشركة وشركة كمبينسكي بتاريخ ١١/١٠/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٥/٠٦/٢٠١٨م).
اتفاقية إدارة هيلتون إيمباصي سويتس	اتفاقية إدارة إيمباصي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) المبرمة بين الشركة وشركة هيلتون بتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٠هـ (الموافق ١٤/٠١/٢٠١٨م)، والمعدلة بتاريخ ٠٦/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ١٨/٠٢/٢٠٢١م) وبتاريخ ١٨/١٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٧/٢٠٢١م).
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة ومتعهدي التغطية فيما يتعلق بالطرح.
الإدراج	قبول إدراج أسهم الشركة في السوق وفقاً لقواعد الإدراج.
الأسهم	أي أسهم عادية في الشركة، والمدفوعة بالكامل، وقيمتها الاسمية عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد.
أسهم الطرح أو الأسهم الجديدة	مائة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وستة وثمانون ألفاً ومائة واثان وأربعون (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً تمثل ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ١٠,٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
أعضاء المجلس	أعضاء مجلس إدارة الشركة.
الأقارب	الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولأغراض لائحة حوكمة الشركات: • الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدة وإن علوا. • الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. • الإخوة والأخوات الأشقاء، أو لأب، أو لأم. • الأزواج والزوجات.
أمين سر المجلس	أمين سر مجلس إدارة الشركة.
تابع	أي شخص يسيطر على شخص آخر أو يخضع لسيطرة ذلك الشخص الآخر، أو يخضع هو وذلك الشخص لسيطرة شخص آخر. وفي جميع ما سبق، يمكن أن تكون السيطرة مباشرة أو غير مباشرة.
تعليمات بناء سجل الأوامر	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة وفقاً لقرار مجلس الهيئة رقم ٢-٩٤-٢٠١٦م بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦م المعدلة بناء على قرار مجلس الهيئة رقم ١-١٠٣-٢٠٢٢م وتاريخ ٠٢/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٨/٠٩/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
البيع بالتجزئة للمقيمين	يوجد بشكل عام خارج محيط المسجد الحرام، ويستهدف كلاً من ضيوف الرحمن والسكان.
تحالف بن داي	التحالف المكون من الشركة ومؤسسة بن داي للمقاولات وحلول المواقف السهلة بموجب اتفاقية الإيجار والتشغيل والصيانة المبرمة بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/٠٢/٢٠٢٤م).
التصرف بالاتفاق	التعاون الفعلي بموجب اتفاق أو تفاهم (سواء بشكل رسمي أو غير رسمي) بين أشخاص للحصول على مصلحة أو ممارسة حقوق التصويت في أسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالمصدر.
الجريدة الرسمية	صحيفة أم القرى، وهي الجريدة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة غير العادية أو الجمعية العامة العادية، وعبارة «الجمعية العامة» تعني أي جمعية عامة للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين المنعقدة وفقاً للنظام الأساس.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين والتي تعقد وفقاً للنظام الأساس.

الأشخاص غير المذكورين أدناه:	
١- تابعي المصدر.	الجمهور
٢- المساهمين الكبار في المصدر.	
٣- أعضاء مجالس 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 أو ٥) أعلاه	
٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦) أعلاه	
٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين ٥٪ أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.	
الجهات المستلمة المذكورة أسماؤها في الصفحات من (ط) إلى (ك) من هذه النشرة.	الجهات المستلمة
حكومة المملكة العربية السعودية، وتفسر كلمة «حكومية» وفقاً لذلك.	الحكومة
هي دراسة السوق المعدة من قبل شركة العقاريين المهنيين ذ م م والتي تتعامل باسم كوليرز.	دراسة السوق
الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.	ريال أو ريال سعودي
الرئيس التنفيذي للشركة.	الرئيس التنفيذي
رئيس مجلس إدارة الشركة.	رئيس المجلس أو رئيس مجلس الإدارة
خمسة عشر (١٥) ريال سعودي للسهم الواحد .	سعر الطرح
شركة تداول السعودية.	السوق المالية أو شركة تداول السعودية
هي السنة المالية للشركة والتي تبدأ من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر من كل سنة مالية.	السنة المالية
حسب التعريف الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة، القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (١) تملك نسبة ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة، أو (٢) التمتع بالحق في تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» بناءً على ذلك.	السيطرة
الشبكة الوطنية السعودية – شركة تابعة لشركة الكهرباء السعودية.	الشبكة الوطنية
المقصود بشركاء الشركة الاستراتيجيين هم جميع المستثمرين في وجهة «مسار» كالمطورين والمشغلين ذوي الخبرة والسمعة الجيدة في مجالاتهم والذين تتعامل معهم الشركة لتطوير وجهة «مسار».	الشركاء الاستراتيجيون
شركة أم القرى للتنمية والإعمار.	الشركة أو المصدر
شركة اتحاد الراجحي العقارية.	شركة اتحاد الراجحي
شركة أفانسون العربية لتقنية المعلومات.	شركة أفانسون
شركة إقسيم لإدارة المرافق.	شركة إقسيم
شركة الفنار للإنشاءات.	شركة الفنار للإنشاءات
شركة الفنار للمشاريع.	شركة الفنار للمشاريع
شركة آيكونيك للصناعة.	شركة آيكونيك
شركة بي تي سي (BTC).	شركة بي تي سي
شركة حياة إنترناشونال – جنوب غرب آسيا المحدودة (Hyatt International Co. – Southwest Asia Limited).	شركة حياة
شركة حياة انترناشونال تيكنكل سرفسز.	شركة حياة انترناشونال
شركة حياة غلوبال سيرفيسز إنك (Hyatt Global Services Inc. Co.).	شركة حياة غلوبال
شركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية.	شركة دار للهندسة
شركة الديار العربية للتطوير العقاري.	شركة الديار العربية
شركة الزامل للتطوير العقاري.	شركة الزامل
شركة سيتس السعودية للاستشارات الهندسية.	شركة سيتس
الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية.	سدكو كابيتال
شركة العربية للتعهدات الفنية.	شركة العربية

شركة الفنادق الهندية المحدودة.	شركة الفنادق الهندية
شركة الفنار للإنشاءات.	شركة الفنار
كمبينسكي هوتيلز إس آي (Kempinski SI).	شركة كمبينسكي
شركة كومباس للمقاولات المحدودة.	شركة كومباس
شركة ماريماتك.	شركة ماريماتك
شركة مدوام للترفيه التعليمي.	شركة مدوام
شركة مستشفى سليمان عبد القادر فقيه.	شركة مستشفى فقيه
شركة هامات المتطورة.	شركة هامات
شركة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn).	شركة هيلتون
صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري.	صندوق مسار سدكو
متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح.	صافي متحصلات الطرح
المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري، والتصرف العقاري يشمل أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن خمسين (50) عاماً. فقد صدر الأمر الملكي رقم (84/1) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١١م)، القاضي بإعفاء توريدات العقارات التي تتم على سبيل نقل ملكيتها، أو حق التصرف بها كمالك من ضريبة القيمة المضافة، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة ٥٪ من قيمة العقار. وتم البدء بتطبيق الضريبة اعتباراً من تاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٤م).	
طرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً تمثل ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ١٠,٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) للاكتتاب العام في السوق المالية السعودية.	
يشمل مصطلح «طرف ذو علاقة» أو «أطراف ذوي علاقة» في هذه النشرة وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة السوق المالية على ما يلي: أ- تابعي المصدر. ب- المساهمين الكبار في المصدر. ج- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المصدر. د- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. هـ- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. و- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(هـ) أعلاه. ز- أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(هـ) و(و) أعلاه.	
الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر هي: أ- الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر. ب- مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاية المالية عند تقديم استمارة الطلب. ج- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر. د- أي أشخاص اعتباريين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويشمل ذلك الأشخاص الاعتباريين الأجانب الذين يجوز لهم الاستثمار في السوق، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في الأوراق المالية المدرجة في السوق وفقاً لتعميم الهيئة رقم ٥١٥٨/٦ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/٠٩م) الصادر بناء على قرار مجلس الهيئة رقم ٢٨-٢٠١٤ وتاريخ ٢٠١٤/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٥/١٩م). هـ- الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. و- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق مدير محفظة خاصة. ز- الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك. ويستثنى مما سبق المستثمر الاستراتيجي الأجنبي وفقاً للضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٧م).	
الفترة التي تبدأ من يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٥م)، وتستمر لمدة ثلاثة (٣) أيام عمل، شاملة يوم إغلاق الاكتتاب وهو يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩م).	

فترة الحظر	الفترة التي يخضع المساهمون الكبار والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً خلالها لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر، تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة.
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة بموجب قرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٠٤-١١-٤ وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٢٠هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٠٤م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٢٤-٦-٢ وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥هـ (الموافق ١٧/٠١/٢٠٢٤م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
القوائم المالية	القوائم المالية للشركة للفترة المشمولة في هذه النشرة وهي السنوات المالية المنتهية في المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة للشركة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠١٧-١٢٣-٣ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ١٢/٢٧/٢٠١٧م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٢٤-١١٤-٤ وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠١٧-١٢٣-٣ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ١٢/٢٧/٢٠١٧م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٢٤-١١٤-٣ وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
كبار التنفيذيين أو الإدارة التنفيذية	أي شخص طبيعي يكون مكلفاً - وحده أو مع آخرين - من قبل مجلس إدارة الشركة أو من قبل عضو في مجلس إدارة الشركة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى مجلس الإدارة مباشرة أو عضو في مجلس إدارة الشركة أو الرئيس التنفيذي.
كبار المساهمين	كل شخص يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة وهم كل من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وصندوق الاستثمارات العامة وشركة دلة البركة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة.
اللائحة التنفيذية لنظام الشركات	اللائحة التنفيذية لنظام الشركات والخاصة بشركات المساهمة المدرجة الصادرة عن مجلس الهيئة بناءً على نظام الشركات بموجب القرار رقم ٢٠١٦-١٢٧-٨ وتاريخ ١٤٢٨/٠١/١٦هـ (الموافق ١٠/١٧/٢٠١٦م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٢٣-٢٦-٢ وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٠٣/٢٧/٢٠٢٣م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بناءً على نظام الشركات بموجب القرار رقم ٢٠١٧-١٦-٨ وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٢٣-٥-٨ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٠١/١٨/٢٠٢٣م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
لائحة صناديق الاستثمار	لائحة صناديق الاستثمار الصادرة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٠٦-٢١٩-١ وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٠٣هـ (الموافق ١٢/٢٤/٢٠٠٦م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢٠٢٢-٢٢-٢ وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٠٢/٢٤/٢٠٢١م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
م	ميلادي.
متعهدو التغطية	شركة جي أي بي كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الراجحي المالية وشركة الإنماء للاستثمار.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربية والدول الأعضاء هي المملكة العربية السعودية ومملكة البحرين ودولة الكويت وسلطنة عمان ودولة قطر ودولة الإمارات العربية المتحدة.
مدير الاكتتاب	شركة البلاد للاستثمار.
مدير سجل الاكتتاب	شركة جي أي بي كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الراجحي المالية وشركة الإنماء للاستثمار.
مراجع الحسابات	كي بي أم جي للاستشارات المهنية.
المساهمون	أي مالك لأسهم في الشركة.
المساهمون الذين يتصرفون بالاتفاق معاً	تسعة (٩) من مساهمي الشركة مقسمين إلى مجموعتين تتضمن المجموعة الأولى (١) شركة دلة البركة القابضة و(٢) عبدالله بن صالح بن عبدالله كامل و(٣) شركة دله عبر البلاد العربية و(٤) شركة دله البركة للاستثمار القابضة و(٥) محي الدين بن صالح بن عبدالله كامل و(٦) عبدالله محمد عبيد عبدالله يماني و(٧) شركة المواجه العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والذين يتصرفون بالاتفاق معاً ليمتلكون مئتان وثمانية وثلاثون مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف وخمسة عشر (٢٣٨,٥٧٩,٠١٥) سهماً تمثل من نسبته ١٦,٥٨٪ من أسهم الشركة بعد الطرح، فيما تتضمن المجموعة الثانية (١) شركة التطوير والإنماء العقاري و(٢) شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة، والذين يتصرفون بالاتفاق معاً ليمتلكون واحد وتسعون مليون وتسعمائة وسبع وتسعون ألف وسبعمائة وأربع وعشرون (٩١,٩٩٧,٧٢٤) سهماً من أسهم الشركة، تمثل ما نسبته حوالي ٦,٣٩٪ من أسهم الشركة بعد الطرح.
المستثمرون	الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد الذين يحق لهم الاكتتاب في أسهم الطرح.
المستثمر الاستراتيجي الأجنبي	شخص اعتباري أجنبي يهدف إلى تملك نسبة مباشرة في أسهم شركة مدرجة لمدة لا تقل عن سنتين، لغرض المساهمة في تعزيز الأداء المالي أو التشغيلي لهذه الشركة المدرجة.
مستشار دراسة السوق	شركة العقاريون المهنيون ذ م م تتعامل باسم كولبرز
المستشار القانوني	شركة ليثم آند واتكنز للمحاماة.
المستشار القانوني لمتعهدي التغطية	شركة وايت آند كيس للمحاماة والاستشارات القانونية.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بالطرح والذين تظهر أسماؤهم في الصفحات من (و) إلى (ح) من هذه النشرة.
المستشارون الماليون	شركة جي أي بي كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الراجحي المالية.

المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)	المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
المكتتبون الأفراد	الأشخاص السعوديين الطبيعيين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي التي يحق لها أن تكتب بأسمائهم، شريطة أن تقدم ما يثبت أمومتها للأولاد القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري.
المكتتبون	تشمل الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
مهندسو اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات رقم ٢	مهندس التصميم والبناء الذي تم تعيينه بموجب اتفاقية البناء المبرمة مع مقدم الخدمات ٢ بتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠١٥م)، والمعدلة بتاريخ ٢١/٠٩/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٦/٠٥/٢٠١٩م).
مؤسسة السوق المالية	مؤسسة السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة للقيام بأعمال الأوراق المالية.
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة والتي أعدتها الشركة فيما يتعلق بالطرح.
النظام الأساس	النظام الأساس للشركة والموافق عليه من قبل الجمعية العامة.
نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره والصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٧/٠٤/١٤٢١هـ (الموافق ١٩/٠٧/٢٠٠٠م).
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.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليه من تعديلات.
نظام العمل	نظام العمل الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٧/٠٩/٢٠٠٥م) وما يطرأ عليه من تعديلات.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المكتتبين الأفراد والفئات المشاركة (حسب مقتضى الحال) إكماله للاكتتاب في أسهم الطرح.
نموذج طلب المشاركة	نموذج طلب المشاركة الذي يُستخدم من قبل الفئات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر. ويشمل هذا المصطلح (حسب الحال) نموذج الطلب الإلحافي عند تغيير النطاق السعري.
هـ	هجري.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة (والمعروفة سابقاً باسم الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA)).
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة.
وزارة الموارد البشرية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة.
يوم عمل	أي يوم تكون فيها الجهات المستلمة مفتوحة للعمل في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية).

٢- عوامل المخاطرة

على المستثمرين المحتملين دراسة جميع المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة الواردة أدناه قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بأسهم الطرح، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه هي تلك التي تعتقد الشركة حالياً أنها قد تؤثر عليها أو على أي استثمار في أسهم الطرح. ولا تمثل المخاطر المذكورة أدناه بالضرورة جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. فقد تكون هناك مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة للشركة في الوقت الحالي، أو يعتقد أعضاء مجلس الإدارة أنها غير جوهرية حالياً. إن وقوع أي من تلك المخاطر والشكوك أو تحققها قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري في أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وقد يؤدي إلى انخفاض في سعر الأسهم، وإضعاف قدرة الشركة على توزيع أرباح على المساهمين، وقد يؤدي إلى خسارة المستثمرين كامل استثماراتهم في الأسهم أو جزءاً منها. وقد تتأثر أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي وجوهري إذا حدثت - أو أصبحت جوهرية - أي من المخاطر المشار إليها أدناه، أو أية مخاطر أخرى لم يحددها أعضاء مجلس الإدارة، أو التي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن. ونتيجة لهذه المخاطر أو غيرها، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها الشركة و/أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق. بالتالي، ينبغي على المستثمرين النظر في جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة في ضوء هذا التفسير وعدم الاعتماد على تلك الإفادات دون التحقق منها (لمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة قسم «إشعار مهم» في الصفحة رقم (أ) من هذه النشرة).

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه، حسب علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة - بخلاف ما ذكر في هذا القسم - من شأنها التأثير في قرارات المستثمرين المتعلقة بالاستثمار في أسهم الطرح.

على كافة المستثمرين المحتملين الراغبين بالاستثمار في أسهم الطرح تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار وأسهم الطرح بشكل عام، والبيئة الاقتصادية والتنظيمية والسوقية التي تعمل فيها الشركة بشكل خاص. لا يعد الاستثمار في أسهم الطرح ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر الاستثمار والذين لديهم ما يكفي من الموارد لتحمل أي خسارة قد تنتج عنه. وينبغي على المستثمرين المحتملين الذين لديهم شكوك حول الإجراءات التي عليهم اتخاذها الحصول على استشارة من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة وذلك قبل الاستثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة وفقاً لما يعكس أهميتها وتأثيرها المتوقع على الشركة. كما قد يكون لدى الشركة مخاطر أخرى غير معلومة أو قد تعتبرها الشركة غير جوهرية في الوقت الراهن. ويكون لها نفس الآثار أو العواقب الواردة في هذه النشرة. وعليه، فإن المخاطر المبينة في هذا القسم أو في أي قسم آخر من هذه النشرة قد لا تشمل جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو على عملياتها أو أنشطتها أو أصولها أو الأسواق التي تعمل فيها و/أو لا تبين جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في أسهم الطرح.

١-٢ المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

١-١-٢ المخاطر المتعلقة بمحدودية التاريخ التشغيلي للشركة وعدم اليقين المرتبط بنجاح مشاريع وخطط الشركة

تأسست الشركة في عام ٢٠١٢م لتطوير وجهة «مسار» وتشغيلها. لا تزال الشركة في مرحلة تطوير وجهة «مسار» كما في تاريخ هذه النشرة، وبالتالي لدى الشركة تاريخ تشغيلي محدود وعليه لا يمكن تقييم نجاح أعمال ومشاريع الشركة مستقبلاً بما في ذلك نجاح تطوير وجهة «مسار». يعتمد نموذج أعمال الشركة بشكل رئيسي على بيع الأراضي وتأجيرها وتطويرها مع مطورين ومستثمرين آخرين من الشركاء الاستراتيجيين كالمطورين والمشغلين الذين تتعامل معهم الشركة لتطوير وجهة «مسار» (ويشار إليهم فيما يلي بـ «الشركاء الاستراتيجيين»)، حيث من المتوقع أن تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال بيع الأراضي وتأجيرها وتطوير العقارات بالمشاركة مع الشركاء الاستراتيجيين بالإضافة إلى إيرادات مرتبطة على تشغيل العقارات التي تقوم الشركة بتطويرها بنفسها أو عن طريق أطراف متعاقد معهم والتي تتضمن في المرحلة الأولى ثمان (٨) قطع أراضي من أصل مائتين وخمسة (٢٠٥) قطع أرض. بدأت الشركة في تحقيق الإيرادات في عام ٢٠٢٢م حيث حققت إيرادات تبلغ أربع مائة وتسعة وعشرين مليوناً وثلاثمائة وتسع وتسعين ألفاً وخمسمائة واثنين وعشرين (٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢) ريالاً سعودياً، وحقت تسعمائة وثمانية وثمانين مليوناً ومائة وثلاثة وأربعين ألفاً وسبعمائة وستة وخمسين (٩٨٨,١٤٣,٧٥٦) ريالاً سعودياً وسبعمائة وستين مليوناً وسبعمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وتسعة وثمانين (٧٦٠,٧٤٧,٥٨٩) ريالاً سعودياً وذلك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. ويجدر بالذكر بأن الإيرادات المحققة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تمت من خلال بيع جزء من أراضي الشركة. وعليه، وعلى الرغم من تحقيق الشركة للإيرادات خلال الفترات المالية سابقة الذكر، إلا أنه قد تحقق الشركة خسائر خلال السنوات المالية المقبلة في ظل أن وجهة «مسار» لا تزال تحت الإنشاء والتطوير. ويجدر بالذكر بأنه كما في تاريخ هذه النشرة، تستهدف الشركة بيع مائة وأحد عشر (١١) قطعة أرض من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية البالغة مائتين وخمس (٢٠٥) قطع أرض تمثل ما نسبته ٥٤٪. وإن لم تستطع الشركة الامتثال ببيع عدد الأراضي المحددة من قبلها، فقد يؤثر ذلك على قدرة الشركة من تحقيق الإيرادات، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي على وضع الشركة المالي أو نتائج عملياتها في المستقبل. كما تجدر الإشارة إلى أن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تضمنت إيرادات تشغيلية أخرى من ضمنها أرباح من تسويات أراضي بمبلغ وقدره ثلاثمائة وخمسة وخمسين مليوناً وستمائة وواحد وأربعين ألفاً ومئتي (٣٥٥,٦٤١,٢٠٠) ريالاً سعودياً تمثل تقريباً ما نسبته ٣٦٪ من إجمالي الإيرادات خلال نفس العام والتي

نشأت من قيام الشركة بالتنازل عن عقارات للهيئة العامة للأوقاف لغرض تسوية مطلوبات. وعليه، وعلى الرغم من تحقيق الشركة لإيرادات خلال الفترات المالية السابقة، إلا أن نتائج الأعمال خلال السنوات المالية المقبلة قد تتضمن إيرادات أو عوائد أو أرباح ناتجة من أنشطة أخرى قد لا تدرج ضمن الإيرادات، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي على وضع الشركة المالي أو نتائج عملياتها في المستقبل.

ونظراً لمحدودية تاريخ الشركة التشغيلي حيث ابتدأت الشركة في تحقيق الإيرادات في عام ٢٠٢٢م، فإن المعلومات التي تتوفر للمستثمرين المحتملين محدودة بالنسبة لتقييم فرص نجاح الشركة، وقد لا تكون المعلومات الواردة في هذه النشرة مؤشراً على وضع الشركة المالي أو نتائج عملياتها في المستقبل. وبالتالي، ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على مخاطر عالية حيث قد يصعب على المستثمرين تقييم أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية بشكل دقيق. ونظراً لعدم قدرة التنبؤ باستمرار الشركة بتحقيق الإيرادات، فقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح على مساهميها خلال السنوات القادمة (للمزيد من المعلومات حول المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢-٥ «المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح» من هذه النشرة). أي تأخير في إنهاء استكمال أعمال البنية التحتية سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

تعتمد الآفاق المستقبلية للشركة على قدرتها على مواجهة عدد من التحديات والمخاطر المتعلقة بتطوير وجهة «مسار» بنجاح بما في ذلك تحديات الحصول على التمويل الكافي لتطوير المشروع والقدرة على بيع وتأجير العقارات الواقعة ضمن نطاق المشروع بأسعار مناسبة وفي الوقت المناسب والمخاطر التشغيلية المصاحبة لتطوير المشروع وغيرها من المخاطر المتعلقة بتطوير العقارات مثل المخاطر المتعلقة بالأنظمة واللوائح والضرائب ونحوها. وفي حال عدم قدرة الشركة على مواجهة هذه التحديات بنجاح والحد من المخاطر المرتبطة بها، فقد لا تتمكن الشركة من تحقيق الأرباح المتوقعة، بل قد تتكبّد خسائر، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والمطالبات

قد تتعرض الشركة في المستقبل داخل أو خارج المملكة للدعاوى القضائية والمطالبات والإجراءات القضائية الأخرى الجوهرية المتعلقة بعملياتها من العديد من الأطراف بما في ذلك ملاك العقارات المنزوعة لصالح الشركة والمستأجرين والعلاء أو المقاولين أو الموردين أو الموظفين أو المشغلين وغيرهم من الأطراف الأخرى. وكما في تاريخ هذه النشرة، تخضع الشركة لدعوتين (٢) ضمن سياق أعمالها المعتادة بصفتها مدعى عليه بأثر مالي إجمالي محتمل يبلغ تسعمائة وتسعة وثلاثون ألف وعشرة (٩٣٩,٠١٠) ريال سعودي. كما تجدر الإشارة إلى وجود عدد من العقارات المنزوعة لصالح الشركة مختلف على آلية تعويضها والجهة المعنية بذلك سواء الشركة أو لجنة تطوير الساحات المحيطة للحرم أو جهات أخرى لوجود تداخلات في حدود المساحات بين الطرفين، ومن المتوقع ألا تتجاوز إجمالي المطالبات الخاصة بهذه العقارات إذا آلت إلى الشركة عشرين مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد تطرأ أيضاً بعض التداخلات الأخرى في المساحات مع المشاريع والأماكن المجاورة لحدود المشروع والتي ليس للشركة سيطرة عليها. كما يجدر بالذكر بأنه سبق وأن كانت الشركة طرفاً في مطالبات من الهيئة العامة للأوقاف تتعلق بتقدير عقارات ضمن وجهة «مسار» بمبلغ إجمالي يبلغ مليار ومائتين وواحد وستين مليوناً وثلاثمائة ألف (١,٢٦١,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للأوقاف فيما يتعلق بالدعوى آنفة الذكر والتي بموجبها تتعهد الشركة بدفع تسوية نقدية بمبلغ مائة وستة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثمانية وعشرين ألفاً وستمائة (١٣٦,٢٢٨,٦٠٠) ريال سعودي وتسوية عينية تتكون من عقارات ضمن وجهة «مسار» لصالح الهيئة العامة للأوقاف بمبلغ مليار ومائة وأربعة وعشرين مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة (١,١٢٤,٩٧١,٤٠٠) ريال سعودي مقابل التسوية التامة للدعوى. وقد تم سداد جميع الدفعات النقدية بموجب اتفاقية التسوية كما في تاريخ هذه النشرة وتعمل الشركة على نقل صك ملكية قطعتي الأرض إلى الهيئة العامة للأوقاف كمطلب من اتفاقية التسوية (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨ «الدعاوى والمطالبات القضائية» من هذه النشرة). وتتضمن التسوية العينية قطعتي أراضي بمساحة قدرها أربعة آلاف وسبعة وثمانين وثمانية عشر بالمائة من المتر المربع (٤,٠٨٧,١٨) للأرض الأولى وأربعة آلاف وثلاثمائة وستة وعشرين وتسعة أعشار من المتر المربع (٤,٣٢٦,٠٩) للأرض الثانية. تمثل نسبة العقارات سابقة الذكر حوالي واحد (١٪) من إجمالي العقارات الاستثمارية البالغة مئتين وخمسة (٢٠٥) قطع أرض استثمارية.

كما تتحمل الشركة تكاليف نزع ملكية العقارات المتعلقة بأي دعاوى مرفوعة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة فيما يتعلق بالعقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار». وكما في تاريخ هذه النشرة، تعد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة طرفاً في أربع (٤) دعاوى قائمة باعتبارها مدعى عليه فيما يتعلق بعقارات تشكل جزءاً من وجهة «مسار» بأثر إجمالي غير محدد. كما تخضع الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة لدعوى قضائية باعتبارها مدعى عليه فيما يتعلق بعقارات تشكل جزءاً من وجهة «مسار» بأثر إجمالي غير محدد كما في تاريخ هذه النشرة. ويجدر بالذكر بأنه قد قامت الشركة بتكوين مخصص للقضايا والمطالبات بمبلغ إجمالي يقدر بحوالي ستين (٦٠) مليون ريال سعودي لمواجهة أي التزامات قد تنشأ مستقبلاً فيما يتعلق بالقضايا أو المطالبات (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨ «الدعاوى والمطالبات القضائية التي يتعين على الشركة المعاونة فيها» من هذه النشرة).

كما يجدر بالذكر بأنه سبق وأن كانت الشركة خاضعة لمطالبة محتملة فيما يتعلق بعقد مبرم مع أحد مقاوليها، حيث قدم مقدم الخدمات رقم ٢ مطالبات بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٨ مليار ريال بموجب اتفاقية البناء المبرمة بين الطرفين. وقد أبرمت الشركة ومقدم الخدمات رقم ٢ ملحق لاتفاقية البناء والذي وافق الطرفان بموجبه على تسوية النزاع بمبلغ إجمالي قدره ٦٠٠ مليون ريال سعودي (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١ «اتفاقيات الإنشاء» من هذه النشرة). وقد تخضع الشركة في المستقبل لنزاعات ومطالبات محتملة بموجب الاتفاقيات المبرمة من قبلها والتي في حال عدم حلها ودياً، قد يتم إحالتها للمحاكم، مما بدوره سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما تُعد الشركة طرفاً في نزاع تحكيم مُقام من قبل أحد مقاوليها لخلاف واقع في موضوع الاتفاقية المُبرمة بين الشركة ومقدم الخدمات ٥ بأثر مالي قد يصل إذا استحق على الشركة حوالي ٣ مليون ريال سعودي (وللمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٤ «منازعة التحكيم» من هذه النشرة). وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يتم إحالة أي من هذا النزاع إلى المحاكم وتعمل الشركة على حلها ودياً مع الطرف ذو العلاقة. وفي حال عدم قدرة الشركة على حل هذه المطالبة ودياً، فقد يتم إحالتها إلى المحاكم، ولن تستطيع الشركة التنبؤ بنتيجة هذه الإجراءات، كما أن أي نتيجة غير مواتية للشركة يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الشركة تتوقع أن تتحمل تكاليف في مثل هذه الإجراءات المرفوعة من قبلها أو ضدها، أو نتيجةً لهذه الدعاوى أو الأحكام، بما في ذلك العقوبات المفروضة والتعويضات المستحقة عليها. لذلك، فإن أي قرار لا يقع في صالح الشركة سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بأعمال الإنشاء والتطوير

تعمل الشركة في قطاع التطوير العقاري وتحديدًا تطوير وجهة «مسار»، والتي تتضمن أعمال البنية التحتية للمشروع وتطوير جزء من العقارات السكنية والتجارية والفنادق وغيرها من العقارات بنفسها أو من خلال الشراكة مع الشركاء الاستراتيجيين. ويعتمد نجاح الشركة بشكل رئيسي على قدرتها على تطوير البنية التحتية لوجهة «مسار» ضمن الخطة المحددة وبيع العقارات الواقعة ضمنها وتطوير العقارات الأخرى التي تعتزم الشركة تطويرها بنفسها ضمن الخطة المحددة. ويجدر بالذكر بأن خطة تطوير الشركة خاضعة لتوقعات مستقبلية وافتراسات مبنية على ظروف السوق والتي يخرج بعضها عن سيطرة الشركة، وعليه، فإن خطة تطوير الشركة هي خطة استرشادية لتطوير وجهة «مسار» ولا يمكن ضمان الالتزام بتنفيذها (للمزيد من المعلومات حول خطة التطوير، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٣-٤ «خطة التطوير» من هذه النشرة). وكما في تاريخ هذه النشرة، يقدر حجم الأعمال المستهدف العمل عليها فيما يتعلق بوجهة «مسار» والتي تشمل تكاليف نزع الأراضي والبنية التحتية والفوقية لكامل المشروع حوالي ٩٢ مليار ريال سعودي حتى انتهاء أعمال التطوير لكامل المشروع (غير شاملة لتكاليف تمويل أعمال البنية التحتية)، مع العلم بأنه حسب استراتيجية الشركة فإن معظم تكاليف أعمال البنية التحتية في المشروع سيتم ضخها من قبل أطراف/مستثمرين آخرين (الشركاء الاستراتيجيين) (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٢-٥ «الاستراتيجية والأفاق المستقبلية» من هذه النشرة). وقد لا تتمكن الشركة من إتمام المشروع في الوقت المحدد أو تكبد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية، حيث يعتمد ذلك على عدد من العوامل التي قد لا تتمكن الشركة من السيطرة عليها مثل:

- الحصول على تصاريح الهدم والبناء من الجهات ذات العلاقة، حيث قد تتأخر الشركة في الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال نظراً لعدم استيفاء المتطلبات اللازمة أو لفرض متطلبات تنظيمية جديدة أو سحب الجهات ذات العلاقة للموافقات على خطة المشروع الرئيسية، أو قد يتم رفض طلب الشركة بالحصول عليها على الإطلاق.
- وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة.
- تأخر المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين من الباطن، أو إفلاسهم أو إعسارهم أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
- تأخر الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء أو عدم إكمال المشروع وفقاً لمواصفات التصميم.
- وجود نقص أو خلل في المواد و/أو المعدات ونقص العمالة ونقص المستلزمات الأخرى.
- زيادة تكلفة مواد البناء و/أو المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائع استخدامها في مجال أعمال البناء أو أسعار الطاقة ومعدات البناء (مثل الرافعات) وتكلفة العمالة والمستلزمات الضرورية الأخرى نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
- وجود نقص في مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في البناء من الموظفين لدى الشركة أو لدى أطراف ثالثة تسليم المشروع المخطط له في الوقت المحدد وضمن حدود الميزانية.
- وقوع الإضرابات وتوقف العمل وغيرها من النزاعات أو الإضرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع الشركة أو مقاوليها أو مقاوليها من الباطن أو مورديها.
- عدم تقيّد المقاولين بالجدول الزمني المتفق عليها، لا سيما فيما يتصل بالتطورات الأكثر تعقيداً أو التي تنطوي على تحديات تقنية (كتلك الناتجة عن الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمبنى معين).
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة وحدوث تغيير في الأولويات الحكومية.

قد تستغرق المشاريع المتأخرة وقتاً أطول أو قد يتعذر تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية وهوامش الربح التي كان متوقعاً تحقيقها منها في البداية، كما قد يتعذر تحقيق العائد المستهدف للاستثمار من المشروع. وليس هناك ما يضمن قدرة الشركة على تحقيق إيرادات من وجهة «مسار» بشكل كاف لتغطية تكاليف أعمال الإنشاءات التي انطوت عليها. وقد يكون لحدوث أي من العوامل السابق ذكرها أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بلغت نسبة إنجاز أعمال تطوير البنية التحتية لوجهة «مسار» ٩٢,١٣٪، ومن المتوقع أن يتم إنجاز أعمال البنية التحتية الرئيسية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م. ويجدر بالذكر أنه قد صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ وتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٤٢هـ (الموافق ١٨/٠٣/٢٠٢١م) والذي وجه بإصدار صكوك شاملة لكامل العقارات الواقعة في وجهة «مسار» لصالح الشركة والتي صدرت الصكوك الشاملة لها (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥ «العقارات» من هذه النشرة). ومن بين العقارات المشمولة في الصكوك الشاملة الصادرة عن وزارة العدل، هناك مائة وستة وعشرين (١٢٦) عقاراً من العقارات الأولية للمشروع التي تم نزع ملكيتها لصالح الشركة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي ستين ألفاً وخمسمائة وواحد وتسعين متراً مربعاً وخمسة وسبعين من المائة متر مربع (٦٠,٥٩١,٧٥) مملوكة للشركة ولكن يجري العمل على إتمام الإجراءات الإدارية لتسوية مبالغ نزع ملكية العقار الخاصة بها والتي تمثل التزامات على الشركة بقيمة ٤,٤٣١ مليون ريال سعودي من المتوقع تسويتها من خلال دفعات نقدية، ولا تزال الشركة في طور تسوية إجراءات الدفع مع الملاك السابقين لتلك العقارات كما في تاريخ هذه النشرة. ويجدر بالذكر بأنه يوجد مبلغ ٤,٤٣١ مليون ريال سعودي كالتزام قائم على الشركة ضمن المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي للشركة فيما يتعلق بتسوية مبالغ نزع ملكية هذه العقارات. وعلى الرغم من أن تلك العقارات مشمولة في الصكوك الشاملة الصادرة للشركة، إلا أن الشركة لا تزال تعمل على إنهاء إجراءات الدفع للملاك السابقين لهذه العقارات والتي يعتمد إنهاؤها على إتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بنقل ملكية الصكوك الأصلية وتهميشها وذلك بسبب، على سبيل المثال، عدم دقة حدود تلك العقارات في الصكوك وإشكالات تتعلق بورثة بعض الملاك السابقين لتلك العقارات. وفي حال عدم قدرة الشركة على إنهاء إجراءات تسوية إجراءات الدفع المتعلقة بالعقارات السابق ذكرها، فقد يؤدي ذلك إلى تكبدها تكاليف إضافية أو تعرضها للمطالبات بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تأخرها أو تأثر سير المشروع بشكل عام.

يوضح الجدول التالي تفاصيل العقارات التي لا تزال تحت الإجراء وفقاً لما ذكر أعلاه واستعمالاتها.

الجدول (١-٢): تفاصيل العقارات تحت الإجراء واستعمالاتها

#	رقم العقار	مساحة الأرض (متر مربع)	الغرض المستهدفة من استعمال العقار
١.	٢٠١	١,١٢٠,٣٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢.	٦٠١	٦٦١,٨٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣.	٦٠٨	١٥٥,٥١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤.	٧١٤	١١٣,٨١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥.	٩٠٣	٥٤٩,٩١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦.	٩١٤	٨٦,٩٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧.	٩٢٠	٨٥,٠٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨.	١٠٠٤	٨٠,٤٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٩.	١١٠١	١٧٨,٦٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٠.	١٥٠٨	١٨٢,٠٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١١.	١٥١٥	٩٦,٥٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٢.	١٩٠٩	٧٤,٦٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٣.	٢٠٠٦	١,٥٤٣,٩٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٤.	٢١٠١	١١,٠٨٤,٠٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٥.	٢٥٠٢	٢٠٩,٢٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٦.	٢٩١٢	١٢٤,٤٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٧.	٣٢٠١	١٨٤,١٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
١٨.	٣٢٠٥	٩٣٣,٢٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة

#	رقم العقار	مساحة الأرض (متر مربع)	الضعة المستهدفة من استعمال العقار
١٩.	٣٢٠٦	٢٥٩,٣١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٠.	٣٢١٧	٨٢٣,٤٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢١.	٣٣٠٧	٤٤٨,٧٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٢.	٣٥٠١	٢١٩,٣٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٣.	٣٧١٢	٢٦٤,٧١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٤.	٣٧٢٠	١٦٩,٧٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٥.	٣٩١٤	١٠٧,٥٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٦.	٤٢١٢	٨٦,٨٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٧.	٤٨٠١	٥٤,٩٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٨.	٤٩٠٤	١٧٣,٥١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٢٩.	٥٢٠٣	١٤٧,٥٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٠.	٥٣١٦	٦٢,٦٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣١.	٥٥١١	٢٦٨,٢٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٢.	٥٥١٢	٨٤,٨٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٣.	٥٥١٣	٢٢١,١٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٤.	٥٦٠٤	٢١٦,٨٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٥.	٦٩١٢	٥١,٢٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٦.	٧١٠٦	٣١١,٦٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٧.	٧٣٠١	٥٥٢,٦٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٨.	٧٨٠٢	٣٨٨,٤٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٣٩.	٧٩٠١	١٧٠,٧٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٠.	٧٩٠٩	٢٨٥,٤٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤١.	٨٢٢٠	١٨٣,١٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٢.	٨٣١١	١١٤,٤٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٣.	٨٣١٢	٩٩,٠٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٤.	٨٧٢١	٧١,٦٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٥.	٨٩٢٤	٢٣٠,٣٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٦.	٩٠١٠	١٤٥,٦٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٧.	٩٣٠٢	٧٥,٨٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٨.	٩٣٠٣	١٨٥,٠٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٤٩.	٩٣٠٥	٣٩٥,١٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٠.	٩٣٠٧	٢٨٦,٧١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥١.	٩٦٠٣	٢٢٨,٠٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٢.	٩٩١٠	١٩٧,٩٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٣.	١٠٢٠٤	٤٧,٦٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٤.	١٢٥١٠	١٣٨,٧١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٥.	١٢٥٢٨	٤٥,٥٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة

#	رقم العقار	مساحة الأرض (متر مربع)	الضعة المستهدفة من استعمال العقار
٥٦.	١٢٨١٢	٦٨٤,٠٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٧.	١٢٩٠٤	١١٤,٢٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٨.	١٢٩٠٦	١٤٥,٧١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٥٩.	١٣١٢٧	١٢٦,٧٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٠.	١٣٧٢٢	٢٢٦,٨٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦١.	١٣٧٢٤	٢٠٣,٢٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٢.	١٣٨١٥	٣٦٠,٧١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٣.	١٤٢٢٦	٢٥٩,١٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٤.	١٤٣٠٢	٢٢١,٣١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٥.	١٤٣١٩	٢١٦,١٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٦.	١٤٤٠١	٦٦٩,٥٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٧.	١٤٤٠٢	٤٢٠,٠٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٨.	١٤٥٢٤	٢٨٦,٩٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٦٩.	١٤٥٢٥	٢٠٦,٦٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٠.	١٤٧٠٥	٢,٨٠٦,١٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧١.	١٤٨٢٨	١٠٢,٨١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٢.	١٥٠١٢	١,٥٨٨,٣٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٣.	١٥٢٠٢	٥٦٧,٥٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٤.	١٥٢٠٣	١,٤٧٠,٠٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٥.	١٥٢٠٧	٦٤٦,٩١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٦.	١٥٢٠٨	٦٣٠,٤١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٧.	١٥٣٠١	٢,٤٨٧,٢٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٨.	١٦٠١٥	٥٦٨,٢٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٧٩.	١٧١١٨	٨٥,٩٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٠.	١٧٦٠٨	٨٧,٧٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨١.	١٨٠١١	٣٠٢,١٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٢.	١٨٤٠٩	٢٢٨,٩٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٣.	١٩١٠٥	٩٦١,١٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٤.	٢٠٠٢٧	٩٢,٥٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٥.	٢٠٠٣٦	٩٦,٨٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٦.	٢٠٠٤٦	١٨٧,٢٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٧.	٢٠٥١٩	١٩٧,٢٧	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٨.	٢٠٦٥٣	٢٩٩,٦٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٨٩.	٢٠٦٥٥	٢٠٤,٥٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٩٠.	٢٠٦٥٩	٨٧,٩٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٩١.	٢٠٦٦٢	١١٨,٣٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
٩٢.	٢٠٦٧٢	٢٣٦,١٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة

#	رقم العقار	مساحة الأرض (متر مربع)	الضئة المستهدفة من استعمال العقار
.٩٣	٢٠٦٧٣	٥١,٨٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.٩٤	٢٠٧١٠	١٤٤,٣٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.٩٥	٢٠٧١٨	١١٤,١٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.٩٦	٢٠٧٣١	١٧٦,٥٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.٩٧	٢٢٠٦٦	٣٨٥,٠٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.٩٨	٢٢٠٦٨	٢٢٢,٢٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.٩٩	٢٢١٨٣	٢٢٧,٢١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٠	٢٢٢٣٧	١٧٠,٣٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠١	٢٢٣٠٦	٢١٦,٢٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٢	٢٢٤٠١	٢٦٧,٠٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٣	٢٨٠٤٢	١٨٩,٤٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٤	٢٨١٠٧	١٧٧,٠١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٥	٢٨١٢٧	١٦٥,٧٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٦	٢٨٢٠٩	١,٠٣٥,٤٤	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٧	٢٨٢٥٥	١٧٤,٢٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٨	٢٨٣١٣	١٢٨,٥٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٠٩	٢٩٠٣٢	٩٣,٢١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٠	٢٩٠٥٤	٢٦٢,٦٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١١	٢٩٢٥٠	٢٦٧,١٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٢	٢٩٢٥٢	٧٥,٩٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٣	٢٩٢٦٥	١٣٩,١٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٤	٣٠٠٢٣	١٩٥,٤٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٥	٣٠٠٢٧	٢٧٦,٥٨	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٦	٣٠٠٣٧	٣,٢٠٣,٨١	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٧	٣٠٠٥٧	٤٥٣,٩٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٨	٣٠٠٦٦	١٦٠,٢٢	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١١٩	٣٠١١٨	٦٣٠,٢٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢٠	٣٢٧٢٩	١١٤,٠٦	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢١	٣٣٠١٤	٧٨,٢٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢٢	٣٣٧٠٢	١٩٨,٦٥	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢٣	٣٤٠٠٩	٩٠٠,٠٠	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢٤	٣٥٥٠٣	٢,٩٢٦,٥٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢٥	٤٣٤١٧	٧٥,١٩	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة
.١٢٦	٤٣٤٢٠	٥٢,٤٣	عقار عشوائي قبل تطوير المشروع وإصدار الصكوك الموحدة

المصدر: الشركة.

كما يجدر بالذكر أنه في بناءً على الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ هـ وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/١٨ م)، تم دمج العقارات الواقعة في وجهة «مسار» والمملوكة من قبل الشركة في أربعة (٤) صكوك موحدة والتي تم الانتهاء من تقسيمها إلى مائتين واثنين وعشرين (٢٢٢) صكاً منها مائتين وخمسة (٢٠٥) قطعة أرض استثمارية وسبع عشرة (١٧) قطعة أرض إضافية للخدمات العامة وفقاً لخطة تطوير وجهة «مسار» حيث تم إصدار كافة صكوك قطع أراضي المشروع وعددها مائتين واثنين وعشرين (٢٢٢) صكاً، تتضمن خطة الشركة الحالية لتطوير وجهة «مسار» بيع مائة وأحد عشر (١١١) عقاراً منها وتأجير ثمانية وعشرين (٢٨) عقاراً منها في حين أنه من المخطط أن يتم تطوير العقارات المتبقية من قبل الشركة (أربعة عشر (١٤) عقاراً) وبالشراكة مع شركاء استراتيجيين (اثنتين وخمسين (٥٢) عقاراً). وبالتالي فإن وجود أي تأخير في الإجراءات الإدارية في فرز وإصدار الصكوك قد يؤدي إلى تأخير الشركة في تنفيذ خطة تطوير وجهة «مسار». وفي حال تحققت أي من العوامل سابقة الذكر، فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

يوضح الجدول التالي صكوك العقارات التي تم تقسيمها وفقاً لما ذكر أعلاه والفئة المستهدفة من استعمال العقارات.

الجدول (٢-٢): تفاصيل صكوك العقارات مكتملة التقسيم والتي تم فرزها وإصدارها كما في تاريخ النشرة واستعمالات أراضي الصفقات والعقود المنفذة

#	رقم الصك مكتمل التقسيم	تاريخ الصك مكتمل التقسيم	المساحة (متر مربع)	الفئة المستهدفة من استعمال الأراضي
١.	٤٦٠٠١٣٣٢٢٥٦	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٩٥٣,٤٨	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
٢.	٣٦٠٠١٣٣٢٢٧٢	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٦,٨٩٣,٤١	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
٣.	٤٦٠٠١٣٣٢٢٧٤	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٦٣٩,٤٥	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
٤.	٣٦٠٠١٣٣٢٢٤٩	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,١٥٧,٨٨	غير محدد
٥.	٣٩٤١٣٣٠١٥١٠	١٤٤٦/٠٦/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٥ م)	٢,٥٥٨,٠٢	بيع
٦.	٣٢٠١١٠١٧٦١٢	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٢,٦٨٤,٢٨	بيع
٧.	٣٦٠٠١٤٢١٩٢٥	١٤٤٦/٠٢/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/١٥ م)	٢,٦٨٤,٢٢	بيع
٨.	٣٢٠١٢٩٠٠٨٢٨٠	١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	٢,٢٩١,٤٦	بيع
٩.	٢٢٠١٢٨٠٠٦١١٥	١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	٢,٦٠٣,١٦	غير محدد
١٠.	٩٢٠١١٣٠١١٧٤٣	١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	٢,٧٠٣,٥٠	غير محدد
١١.	٣٢٠١٢٩٠٠٨٢٦٨	١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	٢,٦٢٥,٨١	غير محدد
١٢.	٣٢٠١١٣٠١١٧٤٤	١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	٢,٩٣٣,٢٢	غير محدد
١٣.	٤٢٠١٢٨٠٠٦١٨٩	١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١ م)	٣,٩٠٤,١٦	مقايضة/بيع (تسوية قضائية)
١٤.	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٩٦	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٤,١٣١,٣٥	مقايضة/بيع (تسوية قضائية)
١٥.	٩٦٠٠١٣٣٢٥٣٣	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٦١٠,١٥	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
١٦.	٤٦٠٠١٣٣٢٥٣٢	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٦,٨٩٣,٥٤	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
١٧.	٣٦٠٠١٣٣٢٥٠٩	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٦٥٠,١٦	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
١٨.	٣٦٠٠١٣٣٢٤١٥	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,١٥٧,٨٨	غير محدد
١٩.	٤٦٠٠١٣٣٢٥١١	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٦٨٢,٠٣	غير محدد
٢٠.	٤٩٤١٣٣٠٠٨٦٥٥	١٤٤٥/٠٥/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٣ م)	٢,٤٣٦,٧١	بيع
٢١.	٢٦٠٠١٤٢٢١٥٤	١٤٤٦/٠٢/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/١٥ م)	٢,٦٨٤,٢٧	بيع
٢٢.	٣٦٠٠١٤٢١٩٩١	١٤٤٦/٠٢/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/١٥ م)	٢,٣٤٦,٨٧	بيع
٢٣.	٩٦٠٠١٣٣٢٤١٣	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,٥٣٣,٥٧	غير محدد
٢٤.	٧٢٠١١٣٠١١٧٤٥	١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	٢,٥٠٠,١١	غير محدد
٢٥.	٣٢٠١٢٩٠٠٨٢٧١	١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	٢,٥٠٠,٠٧	غير محدد
٢٦.	٣٦٠٠١٣٣٢٤١٠	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,٥٠٠,٤٣	غير محدد
٢٧.	٤٦٠٠١٣٣٢٤٠٢	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,٩٤٨,١٢	غير محدد
٢٨.	٤٢٠١١٠١٧٦٣٩	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٤,٩٧٥,٥٨	غير محدد
٢٩.	٧٦٠٠١٣٣٢٥١٠	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٤,٩١٦,٩٦	غير محدد

#	رقم الصك مكتمل التقسيم	تاريخ الصك مكتمل التقسيم	المساحة (متر مربع)	الفئة المستهدفة من استعمال الأراضي
٣٠	٤٨١٨٨٠٠٠١١٢٨	١٤٤٦/٠٤/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٧ م)	٢,٩٦٩,٣٩	بيع
٣١	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٥٧	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٤,١٢٩,١٨	غير محدد
٣٢	٧٦٠٠٠١٣٣٣٢٦٨	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٥٥٤,٩٨	غير محدد
٣٣	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٦٩	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٨٠٥,٤٦	غير محدد
٣٤	٨٦٠٠٠١٣٣٣٥٢٥	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٧٩٥,٥٥	غير محدد
٣٥	٨٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٣	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٣,٩٠٥,٦٠	غير محدد
٣٦	٧٦٠٠٠١٣٣٣٥٦٧	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٧٧٥,٨٦	غير محدد
٣٧	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥١٨	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٨١٥,٣٥	غير محدد
٣٨	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٤٤	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٧٣٩,٦٠	غير محدد
٣٩	٤٦٠٠٠١٣٣٣٤٢٠	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,٨٧٣,٩٨	غير محدد
٤٠	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٥	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٥١٧,٤٤	غير محدد
٤١	٣٢٠١٢٩٠٠٨٤٩٣	١٤٤٥/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥ م)	٥,٠٠٠,٠٠	غير محدد
٤٢	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠١	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٨٩٣,٤٩	غير محدد
٤٣	٢٢٠١٢٨٠٠٦٠١٢	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٣,٦٣٥,٣٦	غير محدد
٤٤	٨٦٠٠٠١٣٣٣٥٥٢	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,١٨١,٠٥	إيجار
٤٥	٤٢٠١١٠١٧٦٤٠	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٣,٤٩٦,٤٥	غير محدد
٤٦	٣٩٤١٣٣٠٠٨٩٨٢	١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م)	٣,٣٣٧,٦٦	غير محدد
٤٧	٩٩٤١٣٣٠٠٨٩٨٣	١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م)	٢,٤٣٠,٥٦	غير محدد
٤٨	٧٢٠١٢٩٠٠٨٢١٠	١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٦ م)	٥,٦٨٩,٥٤	غير محدد
٤٩	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٢	١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١ م)	٤,٦٧٦,٠٤	غير محدد
٥٠	٥٢٠١١٣٠١١٦٨٧	١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	٤,٢٥٦,٢٦	غير محدد
٥١	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٢	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٣,٨١٣,٧١	غير محدد
٥٢	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥٢٦	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٩٣١,٦٠	غير محدد
٥٣	٧٩٤١٣٣٠٠٩٠١٧	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٨٨٩,٠٧	غير محدد
٥٤	٧٢٠١١٣٠١١٦٨٨	١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	٢,٩٣٣,٤٠	غير محدد
٥٥	٣٢٠١١٣٠١١٦٨٩	١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	٣,٣٩٧,٧٠	غير محدد
٥٦	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠١٦	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٣,٠٣٥,٤٢	غير محدد
٥٧	٣٢٠١١٣٠١١٧٤١	١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	٢,٧٥٦,٤٧	إيجار
٥٨	٩٢٠١٢٩٠٠٨٢٦٥	١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	٣,٣٧٩,٣٦	غير محدد
٥٩	٧٢٠١٢٩٠٠٨٢٧٣	١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	٢,٩٧١,٤١	غير محدد
٦٠	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠١٤	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٨٦١,٧٩	غير محدد
٦١	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٣	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٦٥٤,٨٠	غير محدد
٦٢	٤٩٤١٣٣٠٠٩٠١٢	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٦٢١,٥٨	غير محدد
٦٣	٧٩٤١٣٣٠٠٩٠١١	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٥٦٨,٣١	غير محدد
٦٤	٢٢٠١١٣٠١١٧٥١	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٣,٤٤٤,٣٣	غير محدد
٦٥	٩٢٠١٢٨٠٠٦٤٦١	١٤٤٥/٠٢/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٤ م)	٣,٧٠٩,١٢	غير محدد
٦٦	٦٢٠١١٣٠١١٧٥٢	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
٦٧	٣٦٠٠٠١٣٣٣٤٢١	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,٥٠٠,٠٠	غير محدد
٦٨	٢٢٠١٢٩٠٠٨٥٧٤	١٤٤٥/٠٢/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٤ م)	٢,٢٩١,٦٠	غير محدد
٦٩	٩٢٠١١٣٠١١٧٥٣	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٢,٣٨٦,٠٢	غير محدد

#	رقم الصك مكتمل التقسيم	تاريخ الصك مكتمل التقسيم	المساحة (متر مربع)	الفئة المستهدفة من استعمال الأراضي
٧٠	٥٢٠١١٣٠١١٧٨٦	١٥/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٢/٠٨/٢٠٢٣ م)	٢,٥٠٠,٠٠	غير محدد
٧١	٩٢٠١١١٠١٦٠٤٨	١٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٣٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٣٣٤,٩٨	غير محدد
٧٢	٣٢٠١٢٩٠٠٨٣٢٥	٠٦/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٦٨١,١٠	غير محدد
٧٣	٣٢٠١١٣٠١١٦٩٧	٠٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
٧٤	٩٦٠٠٠١٣٣٢٤٢٧	٠٦/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٤/٠٥/٢٠٢٤ م)	٢,٥٠٠,٠٠	غير محدد
٧٥	٥٢٠١٢٨٠٠٦١١٣	٠٦/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٢٩١,٦٠	غير محدد
٧٦	٤٢٠١٢٨٠٠٦١١٢	٠٦/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٣٩٧,٦٣	غير محدد
٧٧	٧٢٠١١١٠١٦٠٤٦	٠٩/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٥٠٠,٠٠	غير محدد
٧٨	٣٢٠١١٣٠١١٦٩٨	٠٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٣٢٣,٣٩	غير محدد
٧٩	٣٢٠١٢٩٠٠٨٣٣٨	٠٧/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٥/٠٧/٢٠٢٣ م)	٧٨٧,٥٠	غير محدد
٨٠	٣٢٠١١١٠١٦٠٢٨	٠٨/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٦/٠٧/٢٠٢٣ م)	٧٨٧,٥٠	غير محدد
٨١	٨٦٠٠٠١٣٣٢٤٣٣	٠٦/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٤/٠٥/٢٠٢٤ م)	٥,٠٣٣,١٠	غير محدد
٨٢	٣٢٠١٢٨٠٠٦١١١	٠٦/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٠٨٢,٩٨	غير محدد
٨٣	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٣	٠٧/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٥/٠٥/٢٠٢٤ م)	٣,٦٨٣,٧٣	غير محدد
٨٤	٥٢٠١٢٨٠٠٦١١٠	٠٦/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,١٧٠,٩٥	غير محدد
٨٥	٢٢٠١١٣٠١١٦٩٩	٠٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٠٠٠,٥٧	غير محدد
٨٦	٥٢٠١١١٠١٦٠٤٥	٠٩/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧/٠٧/٢٠٢٣ م)	٢,٩٨٥,٦٧	غير محدد
٨٧	٣٢٠١١٣٠١١٧٠٠	٠٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٠٠٠,٠٠	غير محدد
٨٨	٦٢٠١١٣٠١١٧٠١	٠٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٠٠٠,٠٠	غير محدد
٨٩	٧٢٠١٢٨٠٠٦١٠٩	٠٦/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٠٠٠,٠٩	غير محدد
٩٠	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٠	٠٤/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٤ م)	٣,٧٣٢,٥٢	غير محدد
٩١	٨٢٠١٢٩٠٠٨٣٠٢	٠٥/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٧٩٦,٠٧	غير محدد
٩٢	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٣	١٣/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٣١/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٢٣٦,٤٧	غير محدد
٩٣	٤٢٠١١١٠١٦٠٤٣	٠٩/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٢٣٦,٦٢	غير محدد
٩٤	٢٢٠١٢٩٠٠٨٣٠٣	٠٥/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٢٨٦,٢٠	غير محدد
٩٥	٥٢٠١١٣٠١١٧٠٢	٠٢/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣٠,٠٣٥	غير محدد
٩٦	٢٢٠١٢٩٠٠٨٣٠٤	٠٥/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣ م)	٧,١٨٣,٧٢	غير محدد
٩٧	٧٢٠١٢٨٠٠٥٩٩٧	٢٤/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,٤٣٦,٣٧	بيع
٩٨	٣٢٠١١٠٠١٧٥٧٣	٢٣/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	٣,١٩٩,٠٣	إيجار
٩٩	٤٢٠١٢٩٠٠٨١٧٧	٢٤/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٠	٦٢٠١٢٨٠٠٥٩٦٤	٢٢/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠١	٤٢٠١٢٩٠٠٨١٧٨	٢٤/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٢	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٩	١٥/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٢/٠٨/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٣	٩٢٠١٢٨٠٠٥٩٦٢	٢٢/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٤	٥٢٠١٢٩٠٠٨١٧٩	٢٤/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٥	٨٢٠١١٠٠١٧٥٦٨	٢٢/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٦	٧٢٠١٢٩٠٠٨١٨٠	٢٤/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٣ م)	٤,٦٥٠,٠٠	إيجار
١٠٧	٧٢٠١١١٠١٦٠٨١	١٥/٠١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٢/٠٨/٢٠٢٣ م)	٤,٤٨٦,٠١	إيجار
١٠٨	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٩	٠٤/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٤ م)	٢,٩٠٠,٠٠	غير محدد
١٠٩	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٨	٠٤/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٤ م)	٣,٠٤٢,٤٤	غير محدد

#	رقم الصك مكتمل التقسيم	تاريخ الصك مكتمل التقسيم	المساحة (متر مربع)	الفئة المستهدفة من استعمال الأراضي
١١٠	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٧	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٩٠٠,٠٠	غير محدد
١١١	٦٢٠١١٣٠١١٧٠٢	١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	٣,٧٠٣,٩٧	الشراكة
١١٢	٢٢٠١٢٩٠٠٨٤٠٣	١٤٤٥/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م)	٣,٢٠٠,٠٠	إيجار
١١٣	٤٢٠١١٠٠١٧٥٦٩	١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١١٤	٤٢٠١٢٩٠٠٨١٢٨	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١١٥	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٢٩	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١١٦	٣٢٠١٢٨٠٠٥٩٧٨	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١١٧	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٣٠	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١١٨	٦٢٠١١٠٠١٧٥٧٠	١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١١٩	٣٢٠١١٠٠١٧٥٧١	١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١٢٠	٩٢٠١٢٨٠٠٥٩٧٥	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٥٨٣,٣٣	إيجار
١٢١	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٣١	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٤٥٥,٨٣	إيجار
١٢٢	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٦	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٩٠٠,٠٠	غير محدد
١٢٣	٦٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٥	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٣,٠٤٢,٤٤	غير محدد
١٢٤	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٤	١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	٢,٩٠٠,٠٠	غير محدد
١٢٥	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٥	١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١ م)	٣,٨٧٠,٥٩	غير محدد
١٢٦	٥٢٠١٢٨٠٠٥٩٧٢	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٥٦٨,٤٧	بيع
١٢٧	٣٢٠١٢٨٠٠٦١٣٤	١٤٤٤/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	٩٠٠,٠٠	غير محدد
١٢٨	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٥٣	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٥٤٦,٠٦	غير محدد
١٢٩	٩٦٠٠٠١٣٣٢٤٣٥	١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	٢,٩٦٥,١٦	غير محدد
١٣٠	٩٦٠٠٠١٣٣٣١٢٤	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٣٦٢,٩٨	غير محدد
١٣١	٣٢٠١٢٨٠٠٦٠٠٢	١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	٢,٠٥٧,٨١	غير محدد
١٣٢	٤٢٠١٢٩٠٠٨٢٨٩	١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	٢,١٢٤,٨٢	غير محدد
١٣٣	٣٦٠٠٠١٣٣٣١٢٣	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٤٧٢,٦١	غير محدد
١٣٤	٣٢٠١١٠٠١٧٦١٨	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٢,٣٠٧,١٩	غير محدد
١٣٥	٩٢٠١٢٨٠٠٦٠٠١	١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	٣,٠٦١,٥٨	غير محدد
١٣٦	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥١٧	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٩١٥,٨٠	غير محدد
١٣٧	٦٢٠١٢٨٠٠٦٠٠٠	١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	٣,٣٧٠,٧٦	غير محدد
١٣٨	٣٢٠١٢٨٠٠٥٩٩٩	١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	٣,١٣٧,٨٢	غير محدد
١٣٩	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٢	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٤٩٦,٦٥	غير محدد
١٤٠	٤٦٠٠٠١٣٣٣١٣١	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٢٦١,٣٢	غير محدد
١٤١	٣٢٠٥٠٧٠٠١٣١	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٢٨٧,١٨	بيع
١٤٢	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٢٠	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٦٤١,٨٣	غير محدد
١٤٣	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥١٩	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٢١٧,٢١	غير محدد
١٤٤	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٨	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٢,٨٥٩,٢٩	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
١٤٥	٤٢٠١١١٠١٦٠٣٩	١٤٤٥/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٧ م)	٢,٨٣٠,٥٨	غير محدد
١٤٦	٧٢٠١٢٨٠٠٦١٠٦	١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	٢,٨٢٠,١٧	غير محدد
١٤٧	٨٢٠١٢٩٠٠٨٣٢٠	١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	٢,٥٦٩,٦٥	غير محدد
١٤٨	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٣٢	١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	٢,٣٨٣,٧٥	بيع
١٤٩	٣٢٠١١١٠١٦٠٣٢	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٣,٣٥٠,٢٥	إيجار

#	رقم الصك مكتمل التقسيم	تاريخ الصك مكتمل التقسيم	المساحة (متر مربع)	الفئة المستهدفة من استعمال الأراضي
١٥٠	٧٢٠١٢٨٠٠٦١٠٥	١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	٣,١٩٦,٣٦	إيجار
١٥١	٣٢٠١١١٠١٦٠٣١	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٣,١٨٧,٠٠	إيجار
١٥٢	٣٢٠١١١٠١٦٠٣٠	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٣,١٧٧,٦٥	بيع
١٥٣	٤٢٠١١١٠١٦٠٣٩	١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	٣,٤٤٣,٩٩	بيع
١٥٤	٤٢٠١٢٨٠٠٦١٣٥	١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	٤,١٨٩,٤٣	غير محدد
١٥٥	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٩	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٣,٩٣٦,٤٦	غير محدد
١٥٦	٣٢٠١١٠٠١٧٦٠٩	١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	٢,٩٦٧,٣٠	بيع
١٥٧	٥٦٠٠٠١٣٣٣٢١٨	١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	٥,٠١٢,٢٦	تطوير ذاتي (تطوير المصدر لها)
١٥٨	٨٦٢٠٠٩٠٠١٤٢٧	١٤٤٥/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٧ م)	٣,٥٩٧,٤٩	غير محدد
١٥٩	٧٦٢٠١٢٠٠٠٣٧١	١٤٤٥/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٧ م)	١,٠٥٠,٠٠	غير محدد
١٦٠	٦٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٢	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٦١	٩٩٤١٣٣٠١٠٤٣٧	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٦٢	٥٨١٨٨٠٠٠١٢٢٦	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٦٣	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٧	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٦٤	٤٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٨	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٦٥	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٩	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٥٠٠,٠٠	غير محدد
١٦٦	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٠	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٤٥٢,٢٨	غير محدد
١٦٧	٥٩٤١٣٣٠١٠٤٣٨	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٢٥٠,١٧	غير محدد
١٦٨	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٣	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٩٩١,٧٦	غير محدد
١٦٩	٦٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٤	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٩٧٩,٠٢	غير محدد
١٧٠	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٥	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٧١	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٢٨	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٧٢	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٢٩	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٧٣	٤٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٩	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٣,١٣٤,٨٢	غير محدد
١٧٤	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٥١	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧٤٩,٩٩	غير محدد
١٧٥	٤٦٠٠٠١٤٧٩٥٥٢	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧٥٠,٠٠	غير محدد
١٧٦	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٥٣	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٦٩٧,١١	غير محدد
١٧٧	٧٨١٨٨٠٠٠١٢٣٠	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٢٥٠,١٧	غير محدد
١٧٨	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٧١	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٦٩٧,٧٦	غير محدد
١٧٩	٢٦٠٠٠١٤٧٩٥٧٢	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٨٢٤,٠٩	مسجد
١٨٠	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٧٣	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٦,١٢٤,٩٨	مدرسة
١٨١	٩٦٠٠٠١٤٧٩٥٥٩	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٦٤٠,١٢	غير محدد
١٨٢	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٠	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٦٧٠,٨٩	غير محدد
١٨٣	٩٨١٨٨٠٠٠١٢٣٢	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٣,٠٦٠,٤٨	غير محدد
١٨٤	٧٨١٨٨٠٠٠١٢٣٣	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	١,٨٣٦,٤٦	غير محدد
١٨٥	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٣٤	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	١,٨٣٤,٠٩	غير محدد
١٨٦	٢٦٠٠٠١٤٧٩٥٢٨	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٣,٤٦٢,٢٥	غير محدد
١٨٧	٩٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٠	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٧١٢,٥٣	غير محدد
١٨٨	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٨	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٦٧١,٢١	غير محدد
١٨٩	٩٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٧	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٣٩٠,٧٩	غير محدد

#	رقم الصك مكتمل التقسيم	تاريخ الصك مكتمل التقسيم	المساحة (متر مربع)	الفئة المستهدفة من استعمال الأراضي
١٩٠	٨٦٠٠١٤٧٩٥٦٢	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٢٤٦,٦٦	غير محدد
١٩١	٣٦٠٠١٤٧٩٥١٢	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٣٦٢,٥٠	غير محدد
١٩٢	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٧	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٩٩٧,٥٢	غير محدد
١٩٣	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٣٦	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٤,٤٨٧,٣٨	غير محدد
١٩٤	٢٩٤١٣٣٠١٠٤٤٨	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٣,٨٣٥,٣١	غير محدد
١٩٥	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٣٧	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٣,١٧٧,٧٠	غير محدد
١٩٦	٩٩٤١٣٣٠١٠٤٤٩	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٤,٨٥٩,٩٩	غير محدد
١٩٧	٧٦٠٠١٤٧٩٥١٤	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٤,٦٤٦,٩٨	مرافق عامة متعدد الاستخدام - حق انتفاع المرافق
١٩٨	٣٦٠٠١٤٧٩٥١٣	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٥,١٩٠,٧٥	مرافق عامة متعدد الاستخدام - حق انتفاع المرافق
١٩٩	٣٢٠١٠١٠٠٢٩٩٧	١٤٤٦/٠٥/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠ م)	٢,٩٧٩,٠٢	غير محدد
٢٠٠	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٢٧	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٩٣٣,٦٨	غير محدد
٢٠١	٤٢٠١٠١٠٠٢٩٩٥	١٤٤٦/٠٥/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠ م)	٢,٨٩١,٥٦	غير محدد
٢٠٢	٤٩٤١٣٣٠١٠٤٣٩	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٣,١٥٤,٣٨	غير محدد
٢٠٣	٩٢٠١٠١٠٠٣٠٠١	١٤٤٦/٠٥/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠ م)	٢,٧٤٩,٩٩	غير محدد
٢٠٤	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٣١	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٢٥٠,٠٠	غير محدد
٢٠٥	٥٢٠١٠١٠٠٢٩٨٧	١٤٤٦/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٣ م)	١,١٥٤,٠١	غير محدد
٢٠٦	٧٢٠١٠١٠٠٢٩٨٦	١٤٤٦/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٣ م)	٤,٣١٥,٦١	غير محدد
٢٠٧	٧٢٠١٠١٠٠٢٩٨٨	١٤٤٦/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٣ م)	١,٥١٨,٦١	غير محدد
٢٠٨	٦٢٠١٠١٠٠٢٩٨٥	١٤٤٦/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٣ م)	٤,٦٤٩,١٠	غير محدد
٢٠٩	٩٩٤١٣٣٠١٠٤٤٠	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٤٣٩,٦٠	غير محدد
٢١٠	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤١	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٣٥٩,٢٧	غير محدد
٢١١	٧٩٤١٣٣٠١٠٤٤٢	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٤١٣,٩٢	غير محدد
٢١٢	٧٩٤١٣٣٠١٠٤٤٣	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٣,١٩٨,٦٣	غير محدد
٢١٣	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٤	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٣٨٨,٨٧	غير محدد
٢١٤	٩٢٠١٠١٠٠٣٠٠٥	١٤٤٦/٠٥/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠ م)	١,٩٨٧,٤١	غير محدد
٢١٥	٢٩٤١٣٣٠١٠٤٠٧	١٤٤٦/٠٥/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٨ م)	٣,٢٧٠,٧٥	بيع
٢١٦	٢٩٤١٣٣٠١٠٤٠٨	١٤٤٦/٠٥/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٨ م)	٢,٧٣٦,٥٦	بيع
٢١٧	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٣٥	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٤٧٩,٧٨	غير محدد
٢١٨	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٦	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٥١٦,٥٩	غير محدد
٢١٩	٣٩٤١٣٣٠١٠٤١٨	١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣ م)	٢,٦٧٣,٩٩	غير محدد
٢٢٠	٢٦٠٠١٤٧٩٥٦٣	١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	٢,٦٩٤,٩٨	غير محدد
٢٢١	٣٢٠١٠١٠٠٣٠٠٤	١٤٤٦/٠٥/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠ م)	٢,٠٠٠,٠٠	غير محدد
٢٢٢	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٥	١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	٢,٢٥٠,٠٠	غير محدد

المصدر: الشركة.

بالإضافة إلى ذلك، ونظراً لطبيعة أعمال الشركة، فإنها معرضة إلى مخاطر عامة تتعلق بإنشاء وتطوير المشاريع مثل عدم قدرة الشركة على مواصلة أعمال تنفيذ التطوير بسبب عدم الحصول على التمويل الكافي وبشروط مواتية، أو نظراً لتكبد الشركة تكاليف إنشاء تفوق تقديراتها الأصلية بسبب زيادة تكاليف المواد والعمالة وغيرها من التكاليف، وقد لا تتمكن الشركة من رفع الإيجارات أو أسعار بيع العقارات لتعويض الزيادة في تكاليف الإنشاء، وستؤثر أي من هذه العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بتدني السيولة النسبية في استثمارات العقارات

يعتمد نموذج أعمال الشركة بشكل رئيسي على بيع الأراضي وتأجيرها وتطويرها مع الشركاء الاستراتيجيين حيث من المتوقع أن تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال بيع الأراضي وتأجيرها، والتي تتضمن مائة وتسع وثلاثين (١٣٩) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (٢٠٥) قطعة أرض. تعد الاستثمارات العقارية بطبيعتها من الاستثمارات التي لا يمكن بيعها بسرعة. إضافة إلى ذلك، قد تضطر الشركة عند قيامها بتأمين مزيد من التمويل إلى رهن عقارات جديدة أو قائمة، الأمر الذي يحد من إمكانية بيعها. ونتيجة لذلك، قد لا تستطيع الشركة بيع عقاراتها في الوقت المناسب وبسعر مناسب، وهذا ما قد يكون له أثر سلبي على أعمالها ومركزها المالي ونتائج عملياتها. ومن الممكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والأمنية والإقليمية سلباً على سوق التطوير العقاري، كما قد ينتج عنها تباطؤ في عملية بيع العقارات. وعليه، فقد تواجه الشركة صعوبة في تسهيل أصولها من العقارات المبنية والشاغرة، وذلك نظراً لحجم الاستثمار المطلوب لشراء العقارات. وفي حال لم تتمكن الشركة من بيع عقاراتها أو التصرف فيها، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على بيع الأصول العقارية على المستثمرين غير السعوديين

يعتمد نموذج أعمال الشركة بشكل رئيسي على بيع الأراضي وتأجيرها وتطويرها مع الشركاء الاستراتيجيين، حيث من المتوقع أن تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال بيع الأراضي وتأجيرها والتي تتضمن مائة وتسع وثلاثين (١٣٩) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (٢٠٥) قطع أرض. لذلك، تستهدف الشركة عدداً من المستثمرين المحتملين لشراء الأصول العقارية من السعوديين وغير السعوديين. يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهمها فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة والأشخاص أو الفئات التي يقرر مجلس الوزراء أو رئيس مجلس الوزراء إدراجها ضمن هذه الفئة. يجدر بالذكر أن وزارة الاستثمار قد نشرت خلال عام ٢٠٢٢م مشروعاً لتعديل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره والذي سيتم بناءً عليه السماح لغير السعوديين باكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على العقارات الواقعة داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة مع حظر اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على العقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين بالنسبة للأشخاص المحظور عليهم دخولهما حسبما تحدده اللائحة التنفيذية. ولا يزال هذا المشروع طور الإعداد ولم يصدر بعد مرسوم ملكي باعتماده. وعليه لا تزال الشركة كما في تاريخ هذه النشرة غير قادرة على بيع الأصول العقارية الواقعة ضمن مشروع وجهة «مسار» على غير السعوديين حيث تقع جميع الأصول العقارية داخل حدود مدينة مكة المكرمة. وبالتالي، فإن الشركة خاضعة لقيود على فئات المشتريين المستهدفين، وفي حال عدم قدرتها على إيجاد مشتريين من المستثمرين السعوديين، فقد لا تتمكن الشركة من تحقيق المستوى المطلوب من الإيرادات وتحسين ربحيتها، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار»

بناءً على القرار رقم ٦ بتاريخ ١٠/٢٢/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٢/٠٢/٢٠١٢م) الصادر عن أمير منطقة مكة المكرمة بصفته رئيساً لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة بموجب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١١/٠٣/١٤٢٤هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٠٢م)، قررت هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة الموافقة على عدد من الأمور، بما في ذلك الموافقة على نزع ملكية العقارات التي تدخل في نطاق مسجد الملك عبد الله على طريق الملك عبد العزيز وفق أوراق الملكية وقرارات لجنة التثمين العقاري، وصرف التعويض عن العقارات السابق ذكرها. كما وقد صدر القرار رقم ١٣٠٥/هـ م بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٦/٠٣/٢٠١٣م) والقرار رقم ٢٠٩٩/هـ م بتاريخ ٢٦/٠٧/١٤٣٤هـ (الموافق ٠٥/٠٦/٢٠١٣م) الصادرين عن أمير منطقة مكة المكرمة عقب الانتهاء من المرحلة الأولى لهدم العقارات التي تدخل في نطاق وجهة «مسار» القاضي بأمر شرطة منطقة مكة المكرمة بإبلاغ جميع السكان السابقين لإخلاء ممتلكاتهم التي تقع ضمن نطاق وجهة «مسار» على الفور وفقاً للأطر الزمنية المتفق عليها (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥-١ «نزع ملكية الأراضي» من هذه النشرة).

وعليه، فإن العقارات المملوكة للشركة لتطوير وجهة «مسار» مبنية على عقارات تم نزع ملكيتها من أصحابها وتعويضهم عن ذلك. وبناءً على ذلك فقد تكون الشركة عرضة لقضايا قائمة من أصحاب تلك الأراضي السابقين في حال عدم رضاهم عن التعويضات المقدمة لهم. على سبيل المثال، يوجد عدد من العقارات المنزوعة لصالح الشركة مختلف على آلية تعويضها والجهة المعنية بذلك سواء الشركة أو لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم أو جهات أخرى لوجود تداخلات في حدود المساحات بين الطرفين. ومن المتوقع ألا تتجاوز إجمالي المطالبات الخاصة بهذه العقارات إذا آلت إلى الشركة عشرين مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. كما أنه سبق وأن كانت الشركة طرفاً في مطالبات من الهيئة العامة للأوقاف تتعلق بتقدير عقارات ضمن وجهة «مسار» بمبلغ إجمالي يبلغ مليار ومائتين وواحد وستين مليوناً وثلاثمائة ألف (١,٢٦١,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للأوقاف فيما يتعلق بالدعوى آنفة الذكر، والتي بموجبها تعهدت الشركة بدفع تسوية نقدية بمبلغ مائة وستة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثمانية وعشرين ألفاً وستمائة (١٣٦,٣٢٨,٦٠٠) ريالاً سعودياً وتسوية عينية تتكون من عقارات ضمن وجهة «مسار» لصالح الهيئة العامة للأوقاف بمبلغ مليار ومائة وأربعة

وعشرين مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة (١,١٢٤,٩٧١,٤٠٠) ريال سعودي مقابل التسوية التامة للدعوى (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨ «الدعاوى والمطالبات القضائية» من هذه النشرة). كما ينص القرار رقم ٦ بتاريخ ١٠/٢٠/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٢٠م) الصادر عن أمير منطقة مكة المكرمة بصفته رئيساً لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم ١٥/م بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٥/١٢م)، والذي قرر الموافقة، من بين أمور أخرى، على نزع العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار» وفقاً لوثائق نزع الملكية وقرارات لجنة تقييم العقارات. كما نص القرار سالف الذكر على إصدار تعويض عن الممتلكات المذكورة أعلاه من الميزانية المخصصة للشركة وأن يتم التهميش على سندات الملكية ذات الصلة بهذا التعويض ونقل ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة. وعليه، تتحمل الشركة التكاليف المرتبطة بنزع ملكية العقارات ذات العلاقة والتي تشمل أي رسوم قانونية مرتبطة بأي دعاوى مرفوعة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة فيما يتعلق بالأراضي التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار». ووفقاً لتفاهم بين الشركة وهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، تقوم الشركة بمساعدة هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة فيما يتعلق بأي مطالبات أو دعاوى مرفوعة ضدها بشأن العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار»، وذلك من خلال تكبد التكاليف المتعلقة بتلك المطالبات أو الدعاوى. وكما في تاريخ هذه النشرة، تعد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة طرفاً في أربع (٤) دعاوى قائمة باعتبارها مدعى عليه فيما يتعلق بعقارات تشكل جزءاً من وجهة «مسار» بأثر إجمالي غير محدد. كما أن الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة طرفاً في دعوى قضائية واحدة باعتبارها مدعى عليه فيما يتعلق بعقارات تشكل جزءاً من وجهة «مسار» بأثر إجمالي غير محدد كما في تاريخ هذه النشرة. وتتكون هذه العقارات من عقارات عشوائية ضمن وجهة «مسار» بمساحة إجمالية قدرها أربعة آلاف وأربعمائة وخمسة وستين وواحد وأربعين في المئة من المتر المربع (٤١,٤٦٥). ولم يتم تحديد الأثر المالي لتلك المطالبات نظراً لكونها دعاوى تتعلق بإلغاء قرار إداري. ويخضع تحديد الأثر المالي لإعادة تقييم العقارات في حال نجاح الدعوى (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٢ «الدعاوى والمطالبات القضائية التي يتعين على الشركة المعاونة فيها» من هذه النشرة). وفي حال تعرض الشركة لدعاوى قضائية من قبل ملاك الأراضي الخاضعة للنزع، فقد يؤدي ذلك إلى عرقلة أعمال الشركة وأعمال تطوير وجهة «مسار» أو يكبدها مصاريف لحل تلك النزاعات مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقارات المملوكة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني

أبرمت الشركة اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار، وبموجب تلك الاتفاقيتين تقوم شركة الإنماء للاستثمار - باعتبارها مدير الصندوق - بإنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني - والذين تمتلك الشركة جميع وحداتهم - بغرض الاستحواذ على اثنا وسبعين (٧٢) قطعة أرض في مكة المكرمة بمساحة إجمالية تبلغ مائتين وسبعة وعشرين ألفاً وسبعمائة وتسعة وخمسين واثنتين وستين من المتر المربع (٢٢٧,٧٥٩,٦٢) لكلا الصندوقين وتطوير البنية التحتية لبعض هذه الأراضي وتشغيلها وبيعها لاحقاً (وللمزيد من المعلومات حول اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مدير الصندوقين، شركة الإنماء للاستثمار، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-٨ «اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة). وكما في تاريخ هذه النشرة تم نقل ملكية اثنا وسبعين (٧٢) قطعة أرض باسم كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (وللمزيد من المعلومات حول العقارات المملوكة من قبل الشركة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥-٢ «العقارات المملوكة من قبل الشركة» من هذه النشرة). ويجدر بالذكر بأنه على الرغم من امتلاك الشركة لكامل الوحدات في كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، إلا أنه يدير كلا الصندوقين مجلس إدارة مستقل يتم تعيين أعضائه من قبل شركة الإنماء للاستثمار. وعليه، فإن لدى مجلس إدارة كلا الصندوقين القدرة على اتخاذ قرارات تتعلق بالعقارات المملوكة من قبل الصندوقين. وعليه، ليس لدى الشركة سيطرة مباشرة على العقارات المملوكة من قبلها. وقد يتخذ مجلس إدارة الصندوقين قرارات بشأن هذه العقارات قد تتعارض مع استراتيجية الشركة، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز أعمال الشركة في وجهة «مسار» التي تقع في منطقة مكة المكرمة

تتركز أعمال الشركة في وجهة «مسار» التي تقع في منطقة مكة المكرمة والإيرادات الناتجة عنها. وتقع جميع أعمال وأصول الشركة في منطقة مكة المكرمة. وعليه، فإن أي تدهور في الأوضاع الاقتصادية أو التنظيمية أو الجغرافية أو الطقس أو الأوبئة أو غيرها التي قد تقع في المملكة بشكل عام أو في منطقة مكة المكرمة أو ضمن نطاق وجهة «مسار» بشكل خاص سيكون له أثر كبير مقارنة بالشركات الأخرى التي لديها أصول ومشاريع متوزعة داخل المملكة أو خارجها، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها أو تنفيذها في الوقت المحدد أو عدم تنفيذها على الإطلاق

تعتمد قدرة الشركة على تحقيق إيراداتها وتحسين ربحيتها على مدى تحقيقها لاستراتيجيتها بنجاح، والتي تتمثل في بيع وتأجير أجزاء من أرض وجهة «مسار» وتطوير أجزاء منها بنفسها أو بالمشاركة مع الشركاء الاستراتيجيين (وللمزيد من المعلومات حول استراتيجية الشركة، الرجاء مراجعة القسم ٥-٢-٤ «الاستراتيجية والأفاق المستقبلية» من هذه النشرة). ولتنفيذ استراتيجيتها، تخضع الشركة للعديد من العوامل والتي يخرج بعضها عن سيطرتها والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - العوامل التنافسية من المنافسين الحاليين أو المستقبليين، وملاءمة الظروف الاقتصادية لخطط الشركة، والحصول على التراخيص والموافقات التنظيمية المطلوبة، وقدرة الشركة على التفاوض والحصول على شروط مقبولة من المشتريين والمستأجرين، وفعالية الحملات التسويقية للشركة، واكتمال خطط التطوير الإنشائية المخطط لها، وسرعة تنفيذ تلك الأعمال، وقدرة الشركة على مراقبة العمليات والحد من التكاليف والرقابة على مستوى الجودة. ويجدر بالذكر بأنه كما في تاريخ هذه النشرة، وبالنظر لبعض العوامل والجراءات النظامية الخارجة عن سيطرة الشركة كإصدار وتعديل الصكوك وتحديث استخدامات الأراضي وإصدار الرخص الإنشائية والتشغيلية من مختلف الجهات المعنية فقد واجهت ولا زالت الشركة تواجه بعض هذه المخاطر في الاتفاقيات المنفذة. كما أنه يوجد تأخير في تنفيذ مشاريع تطوير البنية الفوقية لوجهة «مسار» ناتجة عن عوامل ليس للشركة سيطرة عليها. وقد يؤثر أي تأخير في تنفيذ المشاريع على بدأ تشغيل المشروع والذي بدوره قد يؤدي لتأخر تحقيق الإيرادات المتوقعة. ولا تضمن الشركة عدم حدوث مشاكل من هذا القبيل في المستقبل سواء ناتجة منها أو من عوامل ذات علاقة مباشرة بالمقاولين أو غيرهم من مقدمي الخدمات الذين تتعاقد معهم الشركة أو أي من صناديقها أو شركائها الاستراتيجيين في المشروع. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تكون المصادر المتوفرة للشركة من موظفين وأنظمة وبنية تحتية وتمويل كافية لدعم استراتيجية الشركة. كما قد لا تتمكن الشركة من الحصول على التمويل الكافي لدعم أعمالها. وفي حال عدم قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها أو إدارة استراتيجية نموها لأي سبب من الأسباب أو وقوع أي من العوامل الموضحة في هذا القسم، فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتمويل والتسهيلات الائتمانية

أ- التمويل والتسهيلات الحالية

كما في تاريخ هذه النشرة، أبرمت الشركة عدداً من اتفاقيات التمويل حصلت بموجبها على سقف تمويلي من مصرف الإنماء وبنك الجزيرة وبنك الرياض بمبلغ إجمالي قدره ٨,٢٠٠ مليون ريال سعودي. كما أبرمت شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني اتفاقيتي تمويل مع مصرف الإنماء حصلت بموجبها على سقف تمويلي من مصرف الإنماء بمبلغ إجمالي قدره ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي. وقد بلغ إجمالي المبالغ المستخدمة من إجمالي التسهيلات الممنوحة للشركة وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ٩,٧٩٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. تجدر الإشارة إلى أن نسبة الديون إلى حقوق الملكية بلغت ٦٣,٤٪ و ٥٨,٣٪ و ٦٩,٢٪ و ٧٧,٣٪ كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغت ٤٨,٠١٪ و ٤٦,٣٣٪ و ٤٦,٢٧٪ و ٤٨,٤٢٪ كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م على التوالي، كما تمثل نسبة تغطية الفائدة ١٪ و ٧٤٪ و ٧٢٪ كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م على التوالي، ولا تطبق نسبة تغطية الفائدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نظراً لعدم تحقيق إيرادات تشغيلية خلال الفترة (وللمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ «اتفاقيات التمويل» من هذه النشرة). وتشتمل اتفاقيات التمويل على بعض التعهدات التي من شأن عدم الالتزام بها أو ارتكاب الشركة لإحدى حالات الإخلال المنصوص عليها في تلك الاتفاقيات إنهاء الاتفاقية بما يخول الجهات الممولة مطالبة الشركة وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) بالدفع على الفور دون الحاجة لإخطارهم مثل عدم التزام الشركة بأي من التزاماتها بموجب اتفاقيات التمويل، أو عدم دقة المعلومات المقدمة، أو تصفية الشركة أو وضعها تحت الإدارة أو عدم قدرتها على سداد التزاماتها المستحقة للآخرين وغيرها (وللمزيد من المعلومات حول التعهدات وحالات الإخلال المتضمنة في اتفاقيات التمويل المبرمة من قبل الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ «اتفاقيات التمويل» من هذه النشرة). ويجدر بالذكر أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع بنك الجزيرة، فإنه الشركة قدمت سند لأمر بمبلغ ٣,١٩٠ مليون ريال سعودي ورهنًا على بعض أراضي الشركة لتغطي التسهيلات المقدمة من قبل بنك الجزيرة. كما بموجب الاتفاقية المبرمة مع بنك الجزيرة، تتعهد الشركة بإبلاغ البنك كتاباً بجميع المخصصات والرهنات على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً وآلا ترهن أو تباع أي من ممتلكاتها إلا بعد إخطار البنك بشكل خطي. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن القيود الجوهرية بموجب الاتفاقية المبرمة مع بنك الجزيرة عدم قدرة الشركة على توزيع أرباح الأسهم في حال عدم التزامها بسداد المبالغ المستحقة في التواريخ المتفق عليها أو في حال التأخر عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة خلال سنة.

ويجدر بالذكر أن الشركة قدمت ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة بين الشركة ومصرف الإنماء تشتمل من بين أمور أخرى على (أ) رهن عقارات الشركة تمثل أراضي المشروع والتي (١) تعطي نسبة تغطية محددة في الاتفاقية و(٢) تكون ضمن نطاق الأراضي الاستثمارية (بما معناه أراضي قابلة للبيع وليست عامة)، (ب) سند لأمر بمبلغ أربعة مليارات وأربعمائة مليون (٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موقع من قبل الشركة، (ج) التعهد بإيداع عائدات بيع الأراضي (حساب إيرادات) من الأراضي المرهونة، (د) التعهد بإيداع عائدات الطرح العام في حسابات العميل لدى مصرف الإنماء، (هـ) التعهد بإيداع عائدات الطرح الخاص في حسابات الشركة لدى مصرف الإنماء، (و) التعهد بإيداع الإيرادات الناتجة من بيع/ إيجار أي قطع أرض أخرى ضمن وجهة «مسار» والتي تكون حرة - غير محتفظ بها أو متنازل عنها أو مرهونة لأي مؤسسات تمويلية أخرى - ليتم إيداعها في الحساب الرئيسي العادي/غير المقيّد للشركة لدى مصرف الإنماء، (ز) التنازل عن خطابات الضمان المتعلقة بالمقاولين (إن وجدت) إلى مصرف الإنماء، (ح) التنازل عن بوالص (وثائق) التأمين على المشروع و/ أو الممتلكات الخاضعة لسريان وثائق التأمين، ومصرف الإنماء هو المستفيد الأول منهما، و(ط) فتح حساب إيرادات وحساب سداد مبكر وحساب تشغيل لدى مصرف الإنماء باسم الشركة. كما أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع مصرف الإنماء، أكد مصرف الإنماء عدم تطبيق القيود على استخدام الشركة للعائدات سابقة الذكر لما يتعلق بالمشروع والأغراض التشغيلية، وأنه سيتم إيداع هذه العائدات في حساب ضمان مع مصرف الإنماء واستخدامها على أساس الترتيب التالي: (أ) المدفوعات لتغطية نفقات تشغيل الشركة، (ب) المدفوعات لتغطية تكاليف تطوير الهياكل الأساسية و/أو النفقات الرأسمالية، (ج) تسديد المدفوعات المستحقة لمصرف الإنماء، إن وجدت، و(د) تمويل حساب مدخرات تقاعد الموظفين، من أجل المدفوعات المسبقة الطوعية. كما أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع مصرف الإنماء، يجب على الشركة إخطار مصرف الإنماء مسبقاً بأي تغيير مقترح في شكلها القانوني أو هيكل مساهميتها. وإذا وافق مصرف الإنماء على هذا التغيير يتعين على الشركة تزويد مصرف الإنماء بالوثائق التأسيسية المحدثة في غضون خمسة عشر (١٥) يوماً. يشكل أي تغيير في الوضع القانوني أو الإداري للشركة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الإنماء حالة تقصير وفقاً للاتفاقية. كما لا يجوز للشركة رهن أموالها التي تم توفيرها كضمان لمصرف الإنماء دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الإنماء وإخطار مصرف الإنماء كتابياً بجميع التعهدات والرهون العقارية التي قد تحدث في المستقبل على أصولها أو دخولها في أي التزامات أخرى قد تؤثر على التزاماتها المقررة بموجب الاتفاقية. ويجدر بالذكر بأنه بموجب مراسلة مقدمة من مصرف الإنماء بتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٨م)، يسمح بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين بشرط عدم وجود حالات إخلال بموجب أحكام الاتفاقية.

كما أنه بموجب اتفاقيات التسهيلات المبرمة بين كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ومصرف الإنماء، قدمت كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة سند لأمر بمبلغ ٣,٢٥٠ مليون ريال سعودي وسند لأمر يغطي الحد الأقصى للأرباح المتوقعة لمصرف الإنماء لفترة اثني عشر (١٢) شهراً الأولى من تاريخ الاتفاقيات. كما قدمت كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة رهنًا لمصرف الإنماء على حساباتهم البنكية الواردة في الاتفاقيات ذات العلاقة بمبلغ لا يتجاوز ٣,٢٥٠ مليون ريال سعودي لكل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة. ومن جهة أخرى، تضمنت اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء على عدد من الضمانات بما في ذلك (أ) التزام كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بتسليم مصرف الإنماء (١) سند لأمر واحد أو أكثر بمبلغ ثلاثة مليارات ومائتان وخمسون مليون (٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي و(٢) سند لأمر واحد بمبلغ يساوي الحد الأقصى من الأرباح المتوقعة لمصرف الإنماء من كل من اتفاقيات التسهيلات الائتمانية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء، والتي يقدر مصرف الإنماء بشكل معقول أنه من المحتمل أن تتحقق خلال فترة اثني عشر (١٢) شهراً الأولى من اتفاقيات التسهيلات الائتمانية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني؛ و(ب) التزام كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة برهن حساباتها البنكية كضمان لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني على النحو المبين في كل من اتفاقيات رهن حسابات مصرف الإنماء. كما تم رهن عقارات مملوكة من قبل شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة لصالح مصرف الإنماء بموجب اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء.

كما أنه بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة بين الشركة وبنك الرياض، قامت الشركة بتقديم سند لأمر بمبلغ ١,٤٢٠ مليون ريال سعودي ورهنًا لعقارات لصالح بنك الرياض. كما تتعهد الشركة بموجب الاتفاقية مع بنك الرياض بأن أي تغيير في الشكل القانوني للشركة أو مساهميتها أو حدود مسؤوليتهم أو ملكيتهم أو التزاماتهم تجاه الغير أو الممثلين القانونيين وسلطاتهم أو أنشطتهم أو أي تغيير آخر لن يؤثر على استمرارية سريان اتفاقية تسهيلات بنك الرياض وأنه سيتم إخطار بنك الرياض فوراً بأي تغيير من هذا القبيل. بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز أن يكون هناك أي تغيير في الشكل القانوني للشركة أو هيكل الملكية دون موافقة كتابية مسبقة من بنك الرياض.

كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة تتضمن سند لأمر بمبلغ ٣,١٩ مليار ريال سعودي ورهن لعدد من عقاراتها لصالح بنك الجزيرة لتغطية إجمالي مبلغ التسهيلات. كما تشمل الاتفاقية على أنه في حال تعثر الشركة في سداد الأقساط المستحقة فإنه يحق لبنك الجزيرة حسم ٢٠٪ من عوائد بيع الأراضي التي تم تمويلها من التسهيلات الفرعية التي قدمها بنك الجزيرة بمبلغ مليار وسبعمائة مليون (١,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وحسم ١٥٪ من عوائد بيع الأراضي التي تم تمويلها من التسهيلات الفرعية المقدمة من بنك الجزيرة بمبلغ مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. كما أنه بموجب الاتفاقية مع بنك الجزيرة، وفي حال عدم الالتزام بسداد المبالغ المستحقة للبنك في التواريخ المتفق عليها أو في حال التأخر عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة خلال سنة تلتزم الشركة بعدم سحب أو توزيع أرباح (وللمزيد من المعلومات حول الضمانات المتضمنة في اتفاقيات التمويل المبرمة من قبل الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ «اتفاقيات التمويل» من هذه النشرة). كما يجدر بالذكر بأن الجهات الحكومية تمتلك حالياً أكثر من نصف رأس المال، مما مكن الشركة من الحصول على مزايا بنكية معينة من بعض المقرضين، ومع ذلك لا تضمن الشركة بعد إدراج أسهمها عدم تغير نسب ملكية هذه الجهات نتيجة التصرف في أسهمها مما قد يؤثر على الشروط والضمانات المتاحة حالياً في بعض الاتفاقيات البنكية المنفذة.

إذا تخلفت الشركة عن الوفاء بأي من التزاماتها بموجب اتفاقيات التمويل، أو تبين عدم صحة أو دقة أي تأكيد من جانب الشركة في تلك الاتفاقيات، أو اتخذت الشركة أي خطوة نحو إفلاسها أو إعسارها أو تنظيها المالي أو إعادة هيكلتها، فسيؤدي ذلك إلى حدوث حالة تقصير يحق بموجبها للمقرضين إنهاء اتفاقيات التمويل والمطالبة بدفع جميع المبالغ المستحقة أو التنفيذ على أي من الضمانات المقدمة من قبل الشركة بما في ذلك التنفيذ على الأراضي المرهونة ضمن عقارات وجهة «مسار»، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية

بالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تمكن الشركة من تسديد الأقساط في موعد استحقاقها أو تمديدها، فإن التدفق النقدي لدى الشركة قد لا يكون كافياً في كل السنوات لتسديد جميع القروض التي يحين موعد استحقاقها. وفي حال رفض الدائنون تقديم قروض جديدة بتكاليف مناسبة، فقد يؤثر ذلك سلباً على قدرة الشركة على إنجاز تطوير وجهة «مسار». وإضافةً لذلك، إذا لم تستطع الشركة إعادة تمويل مديونيتها بشروط مقبولة، أو لم تتمكن من إعادة التمويل على الإطلاق، فقد تحتاج إلى التصرف بواحد أو أكثر من عقاراتها بشروط غير مواتية. وإذا رهنّت الشركة عقارات كضمان لتسديد المديونية، بما في ذلك رهن العقارات الحالية بموجب ترتيبات تمويل مستقبلية، ولم تستطع تسديد الأقساط المطلوبة، فإنه من المحتمل أن يتم تنفيذ الرهن على العقار أو تعيين حارس قضائي للحصول على تنازل عن الإيجارات وعقود التأجير الخاصة بالشركة وسيكون لأي من ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ب- التمويل والتسهيلات المستقبلية

قد تحتاج الشركة في المستقبل إلى الحصول على تمويل من البنوك التجارية و/أو المقرضين الحكوميين و/أو الممولين الآخرين لتنفيذ أعمال تطوير وجهة «مسار» أو تغطية متطلبات رأس المال العامل أو لتسديد التزاماتها أو إصدار أسهم جديدة. وتعتمد قدرة الشركة في الحصول على قروض وتسهيلات من المقرضين بتكاليف أقل أو بشروط مناسبة على مركزها المالي المستقبلي والظروف الاقتصادية العالمية وظروف السوق المالية وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين الخارجيين وثقة المقرضين في الشركة. وقد لا تتمكن الشركة من الحصول على هذا التمويل على الإطلاق أو بشروط معقولة لأي سبب، مثل أن توضع قيود على أي تمويل حالي، أو على نظرة المقرضين للشركة، أو على النتائج المستقبلية لعمليات الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية. قد تتعرض الشركة للزيادات في معدلات العمولات (والتي قد تتأثر بشكل كبير بعوامل خارجة عن سيطرة الشركة، مثل السياسات النقدية والضريبية والظروف الاقتصادية والسياسية العالمية والمحلية)، وقد لا تتمكن الشركة من الحصول على مثل هذا التمويل بشروط معقولة أو على الإطلاق عند الضرورة. وستؤدي أي زيادة في معدلات العمولات، سواء كانت ثابتة أو متغيرة، والتي تقوم البنوك بتطبيقها إلى ارتفاع تكاليف التمويل التي تتحملها الشركة، مما سيؤثر سلباً على أرباحها المستقبلية وقدرتها على الدفع والوفاء بالتزاماتها تجاه المقرضين. ونتيجة لذلك، قد لا تكون قادرة على الاستفادة من الفرص التجارية أو الاستجابة للتغيرات في ظروف السوق أو القطاع. وسيكون لوقوع أي من الحالات المذكورة أعلاه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء

إن قدرة العملاء في الحصول على تمويل يغطي تكلفة شراء الوحدات السكنية تعتمد على العديد من العوامل مثل الظروف الاقتصادية العامة والسوق وأسعار الفائدة والتضخم وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين الآخرين واستعداد البنوك أو المقرضين الآخرين على إقراض عملاء معينين. وعلى وجه الخصوص، تتكفل وزارة البلديات والإسكان بدعم جزء كبير من تمويل تكلفة شراء الوحدات السكنية التي توفرها الشركة بأسعار منافسة، حيث يتم تقديم قروض عقارية بدون فوائد للعملاء لمساعدتهم على تمويل شراء الوحدات السكنية. ومع ذلك، لا يمكن التأكيد على استمرار هذا التمويل عند هذه المستويات أو استمراره إطلاقاً في المستقبل، سواء على المدى القصير أو الطويل. وفي حال لم يتمكن العملاء في المستقبل من الحصول على التمويل المطلوب بشروط مواتية للمساعدة في تمويل شراء وحدات سكنية من الشركة، فسوف يؤدي ذلك إلى انخفاض الطلب على تلك الوحدات، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقيات الشركة الجوهريّة

أبرمت الشركة عدداً من الاتفاقيات الجوهريّة فيما يتعلق بمشروع «مسار» مثل اتفاقيات الإنشاء مع مقاولين للقيام بتنفيذ أعمال إنشائية واتفاقيات دعم البنية التحتية واتفاقيات استشارية واتفاقيات تشغيل الفنادق واتفاقيات استثمارية واتفاقية تأجير إنشائي واتفاقيات بيع أراضي واتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني واتفاقيات التمويل. ويبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات الشركة الجوهريّة حوالي ٢٩,٨ مليار ريال سعودي كما بلغ إجمالي الإيرادات الناتجة من اتفاقيات الشركة الجوهريّة (والتي تتضمن بيع وتأجير أراضي الشركة) صفر (٠) ريال سعودي، وأربعمئة وتسعة وعشرين مليوناً وثلاثمئة وتسعة وتسعين ألفاً وخمسمئة واثنين وعشرين (٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢) ريالاً سعودياً وتسعمئة وثمانية وثمانين مليوناً ومائة وثلاثة وأربعين ألفاً وسبعمئة وستة وخمسين (٩٨٨,١٤٣,٧٥٦) ريالاً سعودياً وسبعمئة وستين مليوناً وسبعمئة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمئة وتسعة وثمانين (٧٦٠,٧٤٧,٥٨٩) ريالاً سعودياً للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي، تمثل ما نسبته ١٠٠٪ من إيرادات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ولم تحقق الشركة أي إيرادات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، علماً بأن جميع إيرادات الشركة ناتجة من الاتفاقيات الجوهريّة. وقد نتج عن اتفاقيات بيع الأراضي أكبر نسبة من إيرادات الشركة، حيث تمثل الإيرادات الناتجة عن اتفاقيات بيع الأراضي ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنتين الماليّتين المنتهيتين بتاريخ ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٩٩٪ من إيرادات الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (للمزيد من المعلومات حول اتفاقيات الشركة الجوهريّة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣ «الاتفاقيات الجوهريّة» من هذه النشرة). وتعتبر هذه الاتفاقيات الجوهريّة ضرورية لتحقيق استراتيجية الشركة. في حالات معينة، قد تتضمن بعض تلك الاتفاقيات الجوهريّة شروطاً تجارية مقيدة للشركة، كما قد تعطي بعض تلك الاتفاقيات الحق للجهات المتعاقد معها في إنهاء هذه الاتفاقيات دون سبب، بما في ذلك الاتفاقية الإطارية المبرمة مع شركة المياه الوطنية. وفي حال إنهاء الاتفاقية المبرمة مع شركة المياه الوطنية، ستتحمل الشركة كافة التكاليف المالية نتيجة هذا الإنهاء (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣ «اتفاقيات البنية التحتية» من هذه النشرة). كما قد لا تتضمن بعض الاتفاقيات أحكاماً تقضي بتجديدها. وفي تلك الحالة، لا تكون الجهات المتعاقدة مع الشركة ملزمة قانوناً بتجديد هذه الاتفاقيات أو بإبرام اتفاقيات جديدة مع الشركة أو الاستمرار في تنفيذ تلك الاتفاقيات في حال أخلت الشركة بالتزاماتها. وإذا قررت تلك الجهات إنهاء أي من هذه الاتفاقيات أو كلها في أي وقت من الأوقات أو في حال رفضت تجديدها بشروطٍ مقبولة للشركة أو على الإطلاق، فقد لا تتمكن الشركة من تعويض أي خسائر تتكبدها نتيجة توقف العمل بموجب أي من اتفاقياتها الجوهريّة. وفي حال لم تستطع الشركة الحفاظ على علاقتها مع تلك الجهات على أسس تجارية، فقد تفقد مصدر دخل مهم، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما تتضمن بعض الاتفاقيات الجوهريّة المبرمة من قبل الشركة تعويضات وغرامات تأخير، وعليه في حال أخلت الشركة بشروط وأحكام الاتفاقيات الجوهريّة المبرمة من قبلها، فإن ذلك قد يؤدي إلى تكبد الشركة غرامات مالية، وقد يؤثر على سمعة الشركة وعلى قدرتها في استقطاب اتفاقيات وفرص تجارية واستثمارية مستقبلاً. كما تخضع عدد من الاتفاقيات الجوهريّة المبرمة من قبل الشركة على أحكام قوانين ومحكم أجنبية، وعليه في حال تعرض الشركة لأي مطالبات أو نزاعات بموجب تلك الاتفاقيات، فلن تستطيع التنبؤ بنتيجة هذه المطالبات والنزاعات، وستتكدب الشركة مبالغ مالية للدفاع عن حقوقها. كما تحتوي بعض الاتفاقيات الجوهريّة المبرمة من قبل الشركة على حق امتياز ممنوح من قبل الشركة على عدد من المواقع داخل وجهة «مسار». وفي حال قيام الأطراف الممنوحة بحق امتياز بإساءة استخدام حقوق الامتياز الممنوحة لهم، فقد يؤثر ذلك سلباً على سمعة الشركة. وقد تشمل تلك الاتفاقيات مستقبلاً على شروط تجارية مقيدة أكثر من الشروط الحالية مما قد يجعل الالتزام بها أكثر صعوبة، والذي سيؤدي عدم الالتزام بها إلى التأثير على سمعة الشركة أو إنهاؤها مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما يجدر بالذكر بأن الشركة أبرمت بموجب اتفاقيات التشغيل المبرمة مع الفنادق عدداً من الاتفاقيات الفرعية لترخيص العلامات التجارية الخاصة بالفنادق لمصلحة الشركة. وفي حال إساءة الشركة لاستخدام العلامات التجارية، فقد يعرضها ذلك إلى مطالبات مالية أو قانونية من قبل أصحاب العلامات التجارية (للمزيد من المعلومات حول المخاطر المتعلقة بالعلامات التجارية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣ «المخاطر المتعلقة بالعلامات التجارية» من هذه النشرة).

كما يجدر بالذكر بأنه قد أبرمت الشركة اتفاقية مقدم الخدمات ٢ بتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠١٥م)، والمعدلة بتاريخ ٢١/٠٩/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٦/٠٥/٢٠١٩م)، والتي بموجبها وافق مقدم الخدمات ٢ على توفير الأعمال المتعلقة بوجهة «مسار»، بما في ذلك تصميم وبناء وإنجاز واختبار وتشغيل البنية التحتية لوجهة «مسار» (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣ «اتفاقيات الإنشاء» من هذه النشرة). وقد سبق وأن قدم مقدم الخدمات رقم ٢ إلى الشركة سلسلة من المطالبات تبلغ في مجموعها ٣,٨ مليار ريال، كما قدمت الشركة مطالبات مقابلة على مقدم الخدمات رقم ٢ بمبلغ ١,١ مليار ريال. تتعلق المطالبات بسلسلة من الأعمال التي نفذها مقدم الخدمات رقم ٢ كجزء من نطاق اتفاقية مقدم الخدمات رقم ٢. وقد أبرمت الشركة ومقدم الخدمات رقم ٢ ملحق لاتفاقية البناء والذي وافق الطرفان بموجبه على تسوية النزاع بمبلغ إجمالي قدره ٦٠٠ مليون ريال سعودي (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣ «اتفاقيات الإنشاء» من هذه النشرة).

كما أبرمت الشركة اتفاقيتين لتأسيس صندوقين مع شركة الإنماء للاستثمار وهما صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، حيث تمتلك الشركة أراضي تشكل جزءاً من أصول الصندوقين الاستثماريين وذلك ببيع العقارات وجميع حصص الملكية المتعلقة بها إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مقابل وحدات في الصندوقين الاستثماريين. واشتملت الاتفاقيتين على شروط يجب على الشركة وشركة الإنماء للاستثمار التحقق من توافرها قبل الموعد النهائي لتسليم الأراضي وهي (أ) الحصول على موافقة الهيئة وأي موافقات تنظيمية أخرى لازمة لإنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(ب) قيام شركة الإنماء للاستثمار بتحويل أموال تساوي أو تزيد عن رأس المال اللازم لتشغيل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(ج) قيام شركة الإنماء للاستثمار ومستشاريها بإنهاء جميع الدراسات القانونية والفنية والمالية المطلوبة من قبل شركة الإنماء للاستثمار، ورضاء تلك الأخيرة عن نتائج تلك الدراسات وفقاً لتقديرها الخاص. كما تقرر اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ضمانات البائع التالية التي قدمتها الشركة، والتي يجب أن تكون صحيحة ودقيقة كما في من تاريخ الاتفاقيات والتاريخ المتوقع للتسليم وتاريخ التسليم النهائي الفعلي: (أ) الشركة هي المالك الحقيقي لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وسيكون صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) هم الملاك المطلقين بموجب النقل و(ب) باستثناء رهون شركة الإنماء العقارية والتي يجب الإفراج عنها قبل التاريخ المتوقع للتسليم، فإن عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ليست مرهونة و(ج) تمتلك الشركة جميع الموافقات النظامية ذات الصلة فيما يتعلق بملكية وتطوير واستخدام وتشغيل عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(د) لا توجد التزامات حالية أو عرضية قد تكون مستحقة على عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(هـ) لم تخالف الشركة أي التزامات في أي اتفاقيات تتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(و) باستثناء ما هو مبين في الجدول السادس من اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، لا توجد مطالبات أو دعاوى أخرى، سواء أكانت فعلية أو متوقعة، ضد الشركة فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. وأي التزامات تتعلق بهذه المطالبات أو الدعاوى تبقى على عاتق الشركة و(ز) التفاصيل الواردة في الجدولين الأول والثاني من اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني فيما يتعلق بوصف صكوك الملكية والأراضي التي تتكون منها عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني صحيحة وكاملة ودقيقة وغير مضللة و(ح) لا توجد حقائق أخرى لم يتم الإفصاح عنها فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، والتي إن تم الإفصاح عنها سيكون لها تأثير سلبي على أي مشترٍ لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو من شأنها إحداث تغيير سلبي جوهري و(ط) باستثناء ما تم الإفصاح عنه، لا توجد إجراءات نزع ملكية ضد أي من عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ولم يتم إرسال أي إخطارات إلى البائع بهذه الإجراءات و(ي) لا توجد عمولات أو رسوم مستحقة لأي وكلاء أو جهات أخرى فيما يتعلق ببيع عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. كما أن لدى الشركة الحق طوال مدة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في بيع كل أو جزء من وحداتها في تلك الصناديق بالسعر الذي تراه مناسباً لطرف واحد أو أكثر عند الحصول على موافقة شركة الإنماء للاستثمار، وذلك بالتصرف بشكل معقول، وشريطة عدم وجود أعباء أو تعهدات على الوحدات ذات الصلة. وبموجب اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار، يجب أن يكون لشركة الإنماء للاستثمار حقوق الأولوية في شراء أي من هذه الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، قررت اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني تعهدات البائع التالية التي قدمتها الشركة، والتي يجب أن تكون صحيحة ودقيقة اعتباراً من تاريخ الاتفاقيات والتاريخ المتوقع للتسليم وتاريخ التسليم النهائي الفعلي: (أ) لا يجوز للشركة اتخاذ أي إجراءات فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني إلا بتعليمات من شركة الإنماء للاستثمار، وليس لها اقتناء قيمة تلك العقارات، حتى تاريخ التسليم النهائي الفعلي و(ب) يجب على الشركة تقديم كافة الاتفاقيات/الوثائق المتعلقة بإدارة أو تطوير أو تشغيل عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في غضون تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(ج) يجب على الشركة إبرام اتفاقية تطوير وإدارة عقارية مع شركة الإنماء للاستثمار بالشكل المرضي لها خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(د) تضمن الشركة أن شركة الإنماء للاستثمار ستفرض عن جميع الرهون العقارية والضمانات المستحقة فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(هـ) يجب على الشركة الحصول على جميع الموافقات اللازمة من أي طرف ذي علاقة له أي مصالح في الأراضي المجاورة لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لصالح شركة الإنماء للاستثمار وممثليها لمنحهما حق الوصول اللازم لتطوير البنية التحتية أسفل وأعلى عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، ويتقرر القيام بذلك خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني و(و) على الشركة بصفتها مستثمرة في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني - سداد نصيبها من الوحدات في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني عند إقفالها النهائي و(ز) على الشركة تصحيح ومعالجة أي عيوب تم اكتشافها قبل تاريخ التسليم الفعلي على نفقتها الخاصة، وعلى وجه مرضٍ لشركة الإنماء للاستثمار (للمزيد من المعلومات حول اتفاقيتي بيع أرض مع شركة الإنماء للاستثمار، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-٨ «اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة). وفي حال مخالفة الشركة لأي من الشروط وتعهدات الضمان آنفة الذكر، فقد يعرضها ذلك لمطالبات أو غرامات من قبل شركة الإنماء للاستثمار. كما تخول هذه الاتفاقيات الحق لشركة الإنماء للاستثمار إنهاء الاتفاقيات على الفور، وذلك بموجب إشعار خطي إلى الشركة

في حال (أ) صدر أي أمر جزائي أو أمر يقضي بالتقييد أو غيرها من الأوامر أو فرض أي قيود قانونية أو نظامية من قبل أي محكمة أو أي شخص يتم بموجبه تقييد أو إعاقه أو حظر بيع العقارات من قبل الشركة أو شرائها من قبل شركة الإنماء للاستثمار بشكل دائم، أو (ب) عدم قدرة الشركة على أداء أي من التزاماتها المقررة بموجب الاتفاقيات أو في حالة إخلالها لأي من التزاماتها أو ضماناتها المقررة بموجب تلك الاتفاقيات، أو (ج) عدم التزام الشركة بكافة الشروط المنصوص عليها في خيار الشرط الممنوح لشركة الإنماء للاستثمار أو عدم تنازل شركة الإنماء للاستثمار عن خيار الشرط ذلك أو في غضون خمسمائة وأربعين (٥٤٠) يوماً من تاريخ إبرام الاتفاقيات دون قيام شركة الإنماء للاستثمار بتمديدتها، أو (د) عدم استيفاء الشركة لكافة الشروط والأحكام المتعلقة بنقل صكوك الملكية المقررة بموجب هذا الاتفاقيات، أو (هـ) عدم سماح الهيئة بتأسيس أي من الصناديق الاستثمارية. تحصل الشركة بموجب عقدي الشراء مع خيار الشرط للمشتري مع صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني عن طريق مدير الصناديق شركة الإنماء للاستثمار على مبلغ قدره ثلاثة عشر مليار (١٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وهي ضرورية لتمويل أعمال الشركة اللازمة لتنفيذ وجهة «مسار». وعليه، فإنه في حال لم تلتزم الشركة بشروط الاتفاقية أو أخلت بتعهداتها أو استعملت شركة الإنماء للاستثمار حقها في الإنهاء للإخلال بالتعهدات أو لعدم تحقق الشروط، فإن الشركة لن تتمكن من الحصول على المبالغ اللازمة لتمويل أعمالها مما قد يؤخر تنفيذها للأعمال أو يكبدها تكاليف ووقت وجهود للدخول باتفاقيات مماثلة قد لا تكون مواتية مادياً لها، وقد يؤثر على التزاماتها مع غيرها من الأطراف بموجب اتفاقيات مبرمة معهم حيث قد لا تستطيع الشركة الوفاء بالتزاماتها المادية بموجب تلك الاتفاقيات مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد العمل بجزء كبير على الشركاء الاستراتيجيين وأطراف أخرى

تعمل الشركة في قطاع التطوير العقاري وتحديداً تعمل على تطوير أعمال البنية التحتية لوجهة «مسار»، وتطوير جزء من العقارات الواقعة في نطاق مشروع وجهة «مسار»، حيث تستهدف الشركة إلى تطوير ثمان (٨) قطع أراضي من أصل مائتين وخمسة (٢٠٥) قطعة أرض في المرحلة الأولى ومن ثم تستهدف تطوير ست (٦) قطع أرض إضافية بحلول عام ٢٠٢٥م، في حين ستقوم الشركة ببيع وتأجير جزء من باقي قطع الأراضي وسيتم تطوير الجزء الآخر عن طريق شراكات مع الشركاء الاستراتيجيين. تعتبر الاستثمارات الحكومية واستثمارات القطاع الخاص مهمة بالنسبة لتطوير وجهة «مسار»، لذا فإن عدم كفاية مثل هذه الاستثمارات قد يؤثر سلباً على أعمال تطوير الشركة. تتضمن استراتيجية التطوير مشاركة مستثمرين أو مطورين آخرين يقومون بالاستثمار وشراء أو تأجير الأراضي وتطوير عدة قطاعات وفقاً للخطة الرئيسية. ولذلك، فإن نجاح تطوير وجهة «مسار» يعتمد على مشاركة أطراف أخرى، مما يخرج عن سيطرة الشركة. وفي حال لم تكن هناك مشاركة كافية من تلك الأطراف، فقد لا يتم تطوير بعض الأجزاء الأساسية في الوقت المناسب، أو قد لا يتم تطويرها مطلقاً، كما قد يتخلف المستثمرون والمطورون المشاركون في تطوير بعض العقارات ضمن وجهة «مسار» عن خطة التطوير المتفق عليها أو المعايير المتفق عليها وقد لا تتمكن الشركة من إلزامهم بذلك في الوقت المناسب أو على الإطلاق، وهو ما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، قد تقوم الشركة بتقديم ضمانات لمستأجري الوحدات التي طورها الشركة ويتحمل المقاولون ومقاولو الباطن مخاطر هذه الضمانات، إذ أن الشركة قد تمنح هذه الضمانات بناءً على الضمان المعطى لها على الإنشاءات من قبل المقاولين وفقاً لعقود مبرمة بين الطرفين. وفي حال عدم تغطية تلك المخاطر بواسطة المقاولين أو عدم الوفاء بتغطية الضمانات، فقد تواجه الشركة مخاطر استحقاقات مالية كبيرة إذا كان هناك خلل في العقارات، مما قد يؤثر سلباً على سمعة ومبيعات وأداء الشركة المالي وهو ما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتكاليف الناتجة عن تأخر مقدم الخدمات رقم (٢) في تنفيذ أعمال البنية التحتية

تعتمد الخطة الرئيسية لوجهة «مسار» على جدول زمني لإنهاء أعمال المشروع، ويتضمن ذلك إنهاء أعمال البنية التحتية الرئيسية التي تقوم الشركة بتنفيذها من خلال مقدم خدمات رقم (٢). تكيد مقدم الخدمات رقم (٢) العديد من التأخيرات بسبب تأخر تعيينه لاستشاري التصميم مما أدى إلى (١) تأخيرات في بدء العمل، و(٢) التأخير في تعيين استشاري متخصص، و(٣) عدم الامتثال للبرنامج المقدم من حيث تعيين القوى العاملة المطلوبة. وقد نتج عن هذه التأخيرات تعديل على تاريخ الانتهاء من أعمال البنية التحتية.

بالإضافة إلى ذلك تلقت الشركة مطالبات من مقدم الخدمات رقم (٢) تبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي، فيما قدمت الشركة مطالبات مقابلة على مقدم الخدمات رقم ٢ بقيمة ١,١ مليار ريال. وقد أبرمت الشركة ومقدم الخدمات رقم ٢ ملحق لاتفاقية البناء والذي وافق الطرفان بموجبه على تسوية النزاع بمبلغ إجمالي قدره ٦٠٠ مليون ريال سعودي (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١ «اتفاقيات الإنشاء» من هذه النشرة).

وقد تخضع الشركة في المستقبل لنزاعات ومطالبات محتملة بموجب الاتفاقيات المبرمة من قبلها المتعلقة بأعمال المشروع. وفي حال عدم قدرة الشركة على حل هذه المطالبات ودياً، فقد يتم إحالتها إلى التحكيم، ولن تستطيع الشركة التنبؤ بنتيجة هذه الإجراءات، كما أن أي نتيجة غير مواتية للشركة يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تأخير في إنهاء استكمال أعمال البنية التحتية سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة والشركاء الاستراتيجيين للمخاطر التشغيلية

تستهدف الشركة تطوير جزء من الأراضي الواقعة في وجهة «مسار» عن طريق شراكات مع مطورين أو مستثمرين آخرين من الشركاء الاستراتيجيين. يعتمد نجاح الشركة والشركاء الاستراتيجيين إلى حد كبير على استمرارية أعمال التطوير والبناء دون معوقات (للمزيد من المعلومات حول أعمال التطوير والبناء، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١-٢ «المخاطر المتعلقة باعتماد العمل في جزء كبير على الشركاء الاستراتيجيين وأطراف أخرى» من هذه النشرة). وتتعرض أعمال التطوير والبناء لعددٍ من المخاطر التشغيلية، بما في ذلك سوء الأحوال الجوية، أو الأضرار المادية للمباني، أو انقطاع التيار الكهربائي، أو الأعطال، أو تعطل المعدات، أو انخفاض أداؤها عن المعدل المطلوب، أو إمكانية توقف الأعمال، أو حدوث أعمال إجرامية، أو حدوث كوارث طبيعية، أو حرائق، بالإضافة إلى أنواع أخرى من المخاطر المرتبطة. وفي حال وقوع أي من المخاطر التشغيلية التي تعيق استمرارية أعمال التطوير والبناء، فسيؤثر ذلك على قدرة الشركة والشركاء الاستراتيجيين على إنجاز أعمال المشروع في الوقت المحدد أو عدم إنجازها على الإطلاق، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ومن جهة أخرى، تعتبر مواقع البناء خطرة بطبيعتها، وتتطوي عمليات التطوير والإنشاء على عدد من المخاطر التي قد تؤثر على الصحة والسلامة. وبسبب طبيعة أعمال الشركة، فإنها معرضة للحوادث التي قد تهدد الصحة والسلامة. وقد يكون أي حادث كبير يتعلق بالصحة والسلامة مكلفاً من حيث الالتزامات المحتملة المتكبدة نتيجة لذلك. كما قد تؤثر مثل هذه الحوادث على سمعة مشروع وجهة «مسار» بشكل سلبي وجوهري مما سيؤثر بدوره على سمعة الشركة. بالإضافة إلى ذلك، قد يتعرض موظفي الشركة ومقاوليها لمخاطر متعلقة بالصحة والسلامة. مما يترتب عليه فقدان خدمات الموظفين والمقاولين وتعريض الشركة لدعاوى قضائية وغرامات كبيرة والتي قد لا يغطيها التأمين، أو قد يكون غير كافٍ لتغطية هذه الخسائر. وفي حال تعرض أي من الشركاء الاستراتيجيين لمثل هذه المخاطر التي لا يغطيها التأمين، فقد يؤدي ذلك إلى تعثرهم أو عدم مقدرتهم على إتمام أعمال التطوير في الوقت المناسب مما سيؤثر بشكل سلبي على مشروع وجهة «مسار». وسيؤدي أي من ذلك إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بازدياد المصاريف التشغيلية للشركة

تتحمل الشركة في سياق أعمالها عدداً من المصاريف التشغيلية مثل تكاليف العمالة والطاقة والمياه والكهرباء وغيرها من المصاريف التشغيلية ضمن نطاق سير الأعمال الاعتيادي. وقد بلغ إجمالي المصاريف التشغيلية للشركة ١٥٤ مليون ريال سعودي و ٢٠٦ مليون ريال سعودي و ٢٨١ مليون ريال سعودي و ١٠٩ مليون ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م والنصف الأول من عام ٢٠٢٤م، على التوالي، تمثل ما نسبته ٨٦,٢٨٪ و ٨٨,٠٩٪ و ٧٢,٠٠٪ و ٦٦,٦٠٪ من إجمالي مصاريف الشركة (والتي تتضمن أيضاً مصاريف التمويل والزكاة فقط) للفترة نفسها، على التوالي. تخضع التكاليف التشغيلية لعدد من العوامل التي قد تؤثر عليها بما في ذلك العوامل الاقتصادية والبيئة التنظيمية وغيرها من العوامل. وبالتالي، إذا زادت التكاليف التشغيلية مع عدم قدرة الشركة على تعويضها عن طريق نقل عبء تلك التكاليف واستردادها من المشتريين أو المستأجرين، فسوف تتأثر ربحية الشركة بشكل جوهري كما سيؤدي ذلك إلى انخفاض في تدفقاتها النقدية وعدم قدرتها على تنفيذ أعمال التوسع والتطوير المستقبلية، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

تم احتساب القيمة الدفترية للعقارات المتضمنة في وجهة «مسار» على أساس افتراضات معينة وتواريخ محددة. قد يكون تقييم العقارات غير دقيق أو مختلف بشكل كبير عن القيمة السوقية للعقارات، أو قد يتعرض لتقلبات كبيرة. بالإضافة إلى ذلك، لا تعكس القيمة الدفترية لعقارات الشركة بدقة القيمة السوقية لتلك العقارات في أي وقت محدد، ولا يمكن ضمان أن القيمة الدفترية للعقارات لن تهبط في المستقبل، خاصة بالنسبة لقطع الأراضي الكبيرة التي تُعد أصعب من حيث إمكانية التسييل، وبالتالي قد لا تعكس القيمة الدفترية أو تقديرات الإدارة أو القيم المقدرة من قبل المقيمين الخارجيين القيمة الفعلية القابلة للتحويل إلى سيولة. كما قد تؤدي التطورات المستقبلية في عقارات الشركة إلى توسيع الفرق بين قيمها الدفترية وتقديرات الإدارة وعمليات التقييم وقيمها السوقية بسبب المخاطر المتعلقة بأعمال التطوير العقاري. وحتى في حالة زيادة تقييمات عقارات الشركة وقيمها الدفترية، فلن تؤدي تلك الزيادة بحد ذاتها إلى تحسين المركز النقدي للشركة، بل يجب أن يتم بيع العقارات المعنية لتحقيق مكاسب ذات صلة حتى يتحسن المركز النقدي للشركة. ونتيجةً لذلك، فإن المكاسب المباشرة غير المحققة من خلال زيادات في القيم الدفترية والتقييمات لن ينتج عنها بالضرورة أرباحاً و/أو زيادة في السعر السوقي لكل سهم طالما أن الشركة لن تقوم ببيع تلك العقارات لتحقيق مكاسب فعلية. كما أن المكاسب الفائتة لن يتم تحقيقها في حال بيع الشركة لعقاراتها أو بعضاً منها في ظل انخفاض القيم الدفترية والتقييمات. لذلك، إن انخفاض القيم الدفترية والتقييمات لعقارات الشركة أو تقييماتها غير الدقيقة قد يؤدي إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٨-١-٢ المخاطر المتعلقة برأس المال العامل

قد تواجه الشركة في المستقبل صعوبات في تغطية احتياجات رأس المال العامل أو إدارته بشكل صحيح، وقد لا تكون التسهيلات وترتيبات التمويل التي حصلت عليها كافية لتغطية تلك الاحتياجات بالقدر المطلوب (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٦ «رأس المال العامل» من هذه النشرة). ويجدر بالذكر بأنه بلغت نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة ٩٥,٦٧٪ و٤٦,٩٣٪ و٧٦,٥٣٪ و٩٧,٢٢٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. كما بلغت نسبة النقد والذمم المدينة إلى المطلوبات المتداولة ٩٢,١٦٪ و٣٦,٦١٪ و٤٨,٩٩٪ و٧١,٤٠٪ للفترة نفسها على التوالي. وبلغت نسبة الديون إلى حقوق الملكية ٦٣,٤١٪ و٥٨,٣٣٪ و٦٩,٢٢٪ و٧٧,٣٣٪ للفترة نفسها على التوالي. وسيتربط على صعوبات إدارة رأس المال العامل تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالمتطلبات غير المتوقعة في النفقات الرأسمالية والتشغيلية والتمويلية المستقبلية

قد تزداد النفقات الرأسمالية والتشغيلية والتمويلية للشركة نتيجة لعدد من العوامل (لمزيد من المعلومات عن الأداء المالي والتشغيلي للشركة، الرجاء مراجعة القسم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة)، بما في ذلك على سبيل المثال، التكاليف المتعلقة بنمو الشركة واستراتيجيتها المخطط لها (لمزيد من المعلومات عن نمو الشركة واستراتيجيتها المخطط لها، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٢-٥ «الاستراتيجية والأفاق المستقبلية» من هذه النشرة). وقد بلغت النفقات الرأسمالية للشركة ١,٤ مليار ريال سعودي و ١,٥ مليار ريال سعودي و ١,٦ مليار ريال سعودي و ١,٧ مليار ريال سعودي للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. وقد تؤدي أي زيادة في النفقات الرأسمالية والتشغيلية والتمويلية المستقبلية للشركة إلى خفض النقد المتاح لأعمال التطوير والإنشاء الحالية وأي التزامات أخرى، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بتحصيل الذمم المدينة

بلغ رصيد الذمم المدينة ثلاثمائة وستة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وأربعين ألفاً ومائة وسبعة وثمانون (٣٨٦,٣٤٧,١٨٧) ريالاً سعودياً ومليار وتسعة وعشرون مليوناً ومائة واثنان وسبعون ألفاً وسبعة وخمسون (١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧) ريالاً سعودياً ومليار وسبعمائة وخمسة وسبعون مليوناً وخمسمائة وثمانية وثمانون ألفاً وثلاثمائة وستة وثلاثون (١,٧٧٥,٥٨٨,٣٣٦) ريالاً سعودياً للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي، تمثل ما نسبته ١,٧٪ و٤,٤٪ و٧,٢٪ و من إجمالي أصول الشركة كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. ولا ينطبق لعام ٢٠٢١م لعدم وجود رصيد (وللمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة).

إن حدوث أي تأخر في تحصيل الذمم المدينة أو عدم تحصيلها إطلاقاً سيؤدي إلى التأثير على تمويل رأس المال العامل للشركة ومشاريعها المستقبلية كما سيؤثر على تدفقاتها النقدية وربحيتها كما سيؤثر على قدرتها على الوفاء بالتزاماتها المالية تجاه الأطراف الأخرى، كما قد يحد ذلك أيضاً من قدرة الشركة على إنجاز خطة التطوير المستقبلية أو قد يحد من قدرتها على توزيع أرباح على المساهمين. وفي حال تحققت أي من تلك العوامل، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقارات

أ- العقارات المملوكة للشركة

تعتمد الشركة على العقارات المملوكة لتطوير وتشغيل وجهة «مسار» (لمزيد من المعلومات حول الأراضي المملوكة من قبل الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥ «العقارات» من هذه النشرة). ولا يوجد ما يضمن عدم فقدان الشركة لهذه الأراضي إما بسبب نزاع ملكيتها للمنفعة العامة أو لأسباب أخرى كالمنازعات المتعلقة بملكية العقارات. وفي حال حدوث أي مما سبق، سيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وعلى وجه الخصوص، يجدر بالذكر بأن عدداً من عقارات الشركة مرهونة بموجب اتفاقيات تمويل مبرمة من قبل الشركة (لمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ «اتفاقيات التمويل» من هذه النشرة). ويوضح الجدول التالي تفاصيل عقارات الشركة المرهونة.

الجدول (٢-٣): العقارات المملوكة من قبل الشركة المرهونة

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	حالة الرهن	قيمة التسهيلات المرهون لصالحها العقار (ريال سعودي)	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
١.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٢٥٦ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء	٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٠,٨٧٤,٦٠٨,٩٥	١,٥١%
٢.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٧٢ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٩٨,٨٠٧,٩٩٦,٥٦	٠,٨١%
٣.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٢٧٤ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٢٣٨,٩٠٠,١٦٢,٤٨	٠,٩٧%
٤.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٤٩ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٧٦,٦١٤,٤٣٥,٦١	٠,٧٢%
٥.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٤١٥ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٦٦,٢٠٢,٦٤١,٠٢	٠,٦٨%
٦.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٤١٣ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٤٢,٩٦٢,٣١٦,٢٩	٠,٥٨%
٧.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٤١٠ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٥٤,٦٨١,٥٠٢,٧٨	٠,٦٣%
٨.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٢٤٠٢ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٦٤,٩٢٢,٩٦٤,١٧	٠,٦٧%
٩.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٥٧ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٢٠٥,١٩١,١٢٣,١٥	٠,٨٤%
١٠.	٧٦٠٠٠١٣٣٣٢٦٨ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٢٠١,٠٣٩,١٤٠,٧٤	٠,٨٢%
١١.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٢٤٠ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٩٠,٨٦٤,٧٩٤,١٧	٠,٣٧%
١٢.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٤٢١ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٩٤,٦٢٢,٠٤٤,٠٢	٠,٣٩%
١٣.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٤٢٧ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٨٨,٢٦٦,٤٥٢,٤٠	٠,٣٦%
١٤.	٨٦٠٠٠١٣٣٣٤٣٣ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٢١٢,٢٤٨,١٦١,٣٢	٠,٨٦%
١٥.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٤٣٥ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٥١,٠٤٨,٠١١,٠٩	٠,٢١%
١٦.	٩٦٠٠٠١٣٣٣١٢٤ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٥٨,٨٢٣,٠٨٩,٥٥	٠,٢٤%
١٧.	٣٦٠٠٠١٣٣٣١٢٣ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٣٤,٣٦٤,٠١٧,٨١	٠,١٤%
١٨.	٤٦٠٠٠١٣٣٣١٣١ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٣٩,٢٨٧,٩٣٧,١٤	٠,١٦%
١٩.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٢٠ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٦٢,٢٢٢,٥١٠,٥٢	٠,٢٥%
٢٠.	٥٦٠٠٠١٣٣٣٢١٨ ^(XX) ١٤٤٥/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١١٦,٦٩٦,٠٤٤,٧٢	٠,٤٨%

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	حالة الرهن	قيمة التسهيلات المرهون لصالحها العقار (ريال سعودي)	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (ريال سعودي)	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
٢١.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٣ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء	٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٦,٥٩١,٧٨٢,٧٦	١,٤٩%
٢٢.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٣ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٩٥,٤٤٨,٠٦٠,١٠	٠,٨٠%
٢٣.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٩ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٢٣٩,٧٦٦,٠٨٩,٦٨	٠,٩٨%
٢٤.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥١١ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٦٩,٦٩٥,٠٩٠,٧٠	٠,٦٩%
٢٥.	٧٦٠٠٠١٣٣٣٥١٠ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٣٤٦,٣٦٦,٠٢٨,٩٥	١,٤١%
٢٦.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٦٩ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٦٦,٣٠٣,٣٧٣,٧١	٠,٦٨%
٢٧.	٨٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٥ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٥٧,٠٨٢,٨٤٩,٤٢	٠,٦٤%
٢٨.	٧٦٠٠٠١٣٣٣٥٦٧ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٦٨,٧٠٦,٢٢٣,٩٢	٠,٦٩%
٢٩.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥١٨ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٣٢,٥٤٤,٣٦٧,٨٢	٠,٥٤%
٣٠.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٤٤ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١١٧,٧٤٤,٤٧٧,٩٦	٠,٤٨%
٣١.	٨٦٠٠٠١٣٣٣٥٥٣ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٨٢,٧٥١,٣١٧,١٣	٠,٧٤%
٣٢.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥٢٦ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٦٠,٥٩٢,٢٥٠,٨٩	٠,٦٥%
٣٣.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٣ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		١٣٥,١٤٣,٢١٨,٨٢	٠,٥٥%
٣٤.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٥٣ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٨٧,٢٩٨,٧٤٣,٥٩	٠,٣٦%
٣٥.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥١٧ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٣٤,٩٨٩,٠٠٩,١٢	٠,١٤%
٣٦.	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٢ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء		٥٠,٨٤٧,٣٣٩,٤٩	٠,٢١%
٣٧.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥١٩ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء	٥٢,٩١٤,١٦٧,٨٦	٠,٢٢%	
٣٨.	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٨ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء	٨٨,٠٢٩,٥٨٥,٦٧	٠,٣٦%	
٣٩.	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٩ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	العقار مرهون لصالح مصرف الإنماء	٨٠,٤٥٥,٠٢٣,٩٢	٠,٣٣%	

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	حالة الرهن	قيمة التسهيلات المرهون لصالحها العقار (ريال سعودي)	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (ريال سعودي)	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
٤٠	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٥ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة	٢,٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٨,٨٤٣,٩٦٢,٩٦	٠,٣٢%
٤١	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠١ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		١٧٠,٣٦٠,٤٥١,٨٣	٠,٦٩%
٤٢	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٢ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٢٠٧,٨٧٩,٧٠٦,٨٢	٠,٨٥%
٤٣	٧٩٤١٣٣٠٠٩٠١٧ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		١٤٨,٠٢٦,٣٤٣,٢٨	٠,٦٠%
٤٤	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠١٦ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		١٣٦,٠٥٦,٠٠٨,٨٧	٠,٥٥%
٤٥	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠١٤ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٩٠,٤١٧,٥٥٩,٨٨	٠,٣٧%
٤٦	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٣ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٨٩,٦١٦,٣٤٢,٩٤	٠,٣٦%
٤٧	٤٩٤١٣٣٠٠٩٠١٢ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٨٨,١٣٢,٩٨٨,٤٣	٠,٣٦%
٤٨	٧٩٤١٣٣٠٠٩٠١١ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٨٠,٦٢٦,٣٥٢,٤٩	٠,٣٣%
٤٩	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٠ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٦٣,٨١٠,٥٠١,٧٠	٠,٢٦%
٥٠	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٩ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٦٨,١٢٦,٥١٩,٥٨	٠,٢٨%
٥١	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٨ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٥٧,٩٤٧,١٩٩,١٧	٠,٢٤%
٥٢	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٧ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٦٠,٧٣١,٢٨٠,٨٩	٠,٢٥%
٥٣	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٦ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٦٠,٦٩٩,٠٢٦,٨١	٠,٢٥%
٥٤	٦٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٥ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٥٠,١٣١,٨١١,٢٥	٠,٢٠%
٥٥	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٤ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		٦٢,٣٨٥,٨٦٩,٩٩	٠,٢٥%
٥٦	٨٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٣ ^(٢) ١٤٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الجزيرة		١٩٦,٦٠٧,٨٢٩,٦٩	٠,٨٠%

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	حالة الرهن	قيمة التسهيلات المرهون لصالحها العقار (ريال سعودي)	القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (ريال سعودي)	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
٥٧.	٣٩٤١٣٣٠٠٨٩٨٢ ^(١) ١٠/٢٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الرياض	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٥٧٣,١٣٩,٢٨٩	١,١٨%
٥٨.	٩٩٤١٣٣٠٠٨٩٨٣ ^(١) ١٠/٢٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٥/٢٠٢٤م)	الشركة	العقار مرهون لصالح بنك الرياض	١٠,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٤٩٤,٩١٤,٢٠٧	٠,٨٥%
الإجمالي						
				١٠,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٩,٤٦٢,٧٨٠	٣٢,٦٤%

(١) تم نقل هذا الصك إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وفقاً لاتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٨ «اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة.

(٢) تم رهن هذا الصك إلى مصرف الإنماء بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية الأولى مع صندوق الإنماء: مصرف الإنماء وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١٠-٢ (ب) «اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء» من هذه النشرة.

(٣) تم نقل هذا الصك إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وفقاً لاتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٨ «اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة.

(٤) تم رهن هذا الصك إلى مصرف الإنماء بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية الثانية مع صندوق الإنماء: مصرف الإنماء وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١٠-٢ (ب) «اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء» من هذه النشرة.

(٥) تم رهن هذا الصك إلى بنك الجزيرة بموجب اتفاقية تسهيلات الجزيرة. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١٠-٣ (ج) «اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة» من هذه النشرة.

(٦) تم رهن هذا الصك إلى بنك الرياض وفقاً لاتفاقية تسهيلات بنك الرياض. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١٠-٣ (د) «اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الرياض» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة

وعليه، فإنه في حال تعثرت الشركة عن سداد المبالغ مستحقة الدفع بموجب اتفاقيات التسهيلات الائتمانية مع الجهات ذات العلاقة، فإن ذلك قد يؤدي إلى تنفيذ الرهن على عقارات الشركة مما يؤدي إلى خسارة الشركة لتلك الأراضي والذي بدوره قد يعرقل أعمال الشركة ونجاح تطوير وجهة «مسار» والذي من شأنه أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية (لمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بالتمويل والتسهيلات الائتمانية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١٠-٢ «المخاطر المتعلقة بالتمويل والتسهيلات الائتمانية» من هذه النشرة).

ب- الإيجارات

تتضمن خطط الشركة ضمن مشروع وجهة «مسار» الاحتفاظ بعدد من العقارات المطورة وتأجيرها لأغراض سكنية أو تجارية والتي تقدر بثمان وعشرين (٢٨) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (٢٠٥) قطعة أرض ضمن نطاق وجهة «مسار»، وقد بلغ إجمالي مساحات الأراضي للصناعات المنفذة بغرض التأجير كما في تاريخ هذه النشرة ستة وثمانين ألفاً وثمانمائة وتسعة وسبعين (٨٦,٨٧٩) متراً مربعاً، وبالتالي سيعتمد دخل الشركة مستقبلاً بصفة أساسية على الاستقرار المالي والقدرة الائتمانية للمستأجرين لديها ومدى التزامهم بالتسديد في الأوقات المحددة، حيث سيؤثر عدم قدرة بعض المستأجرين على دفع قيمة الإيجارات المستحقة للشركة أو تأخيرهم في سدادها في تواريخ استحقاقها بشكل جوهري على التدفقات النقدية للشركة مما سيؤثر على قدرتها على سداد التزاماتها للمقرضين، بالإضافة إلى التأثير على قدرتها على المضي قدماً في تنفيذ مشاريعها الجديدة وقد يضطرها إلى الحصول على تمويل بديل لتلبية الالتزامات المترتبة عليها، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار مع المستأجرين عند انقضائها، أو يتم تجديدها بشروط ذات ميزات أدنى من الشروط الحالية أو مماثلة للمستأجرين في إخلاء وتسليم العقارات المستأجرة عند انتهاء أو إلغاء عقودهم. ومن جهة أخرى، تتضمن عقود الإيجار النموذجية الخاصة بالشركة زيادة قيمة الإيجار كل ثلاث (٣) إلى خمسة (٥) سنوات، وقد لا تتمكن الشركة من الحفاظ على المستأجرين نتيجة تلك الزيادة مما قد يستدعي قيام المستأجرين بإنهاء عقودهم بدون تجديد. كما سيتطلب الأمر بعض الوقت أو لجوء الشركة للإنفاق على تسويق عقاراتها الشاغرة والبحث عن مستأجرين جدد وهو ما سيعرض الشركة إلى خسارة إيرادات إيجار تلك العقارات الشاغرة، بالإضافة إلى تكبدها لمصاريف إضافية، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالجودة والمحافظة على سمعة الشركة

إن خلو المنشآت من عيوب البناء والتشطيب وجودتها تعتبر من العناصر الأساسية في بيع وتسويق العقارات. ولذلك، يجب على الشركة الحفاظ على مستويات الجودة لديها بشكل صارم واستمرار تطبيق إجراءات الرقابة الفنية على أعمالها وعقاراتها بما في ذلك العقارات التي سيتم تطويرها مع الشركاء الاستراتيجيين وتحسين هذه الإجراءات باستمرار، إذ أن أي انخفاض في مستوى الجودة قد يؤدي إلى صعوبة تسويق عقارات الشركة مما قد يترتب عليه انخفاض المبيعات وهو ما سيؤثر بدوره بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعلامات التجارية

تعتمد الشركة بشكل كبير في أعمالها وسمعتها والحفاظ على جودة أعمالها على علاماتها التجارية وحقوق الملكية الفكرية الخاصة بها. قامت الشركة بتسجيل ثمانية عشر (١٨) علامة تجارية في المملكة وتعمل على تسجيل ثلاثة (٣) علامات تجارية أخرى في المملكة والتي لا يزال طلب تسجيلها قيد الإجراء كما في تاريخ هذه النشرة (للمزيد من المعلومات حول حقوق الملكية الفكرية الخاصة بالشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٦-١ «العلامات التجارية» من هذه النشرة). يعتمد نجاح الشركة وقدرتها على المنافسة على قدرتها على حماية الملكية الفكرية لعلاماتها التجارية، مما سيؤثر سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. حتى وإن قامت الشركة بتسجيل ملكيتها الفكرية لعلاماتها التجارية، إلا أنه ليس هناك ما يضمن عدم استعمالها من قبل أطراف خارجية بدون إذن الشركة أو أن تنسخها أو أن تمتلكها بشكل غير مشروع أو أن تتعدى عليها. وعلى الرغم من أن الشركة حصلت على تسجيل لبعض علاماتها التجارية وتعمل على تسجيل البعض الآخر، إلا أنها قد لا تتمكن من الحصول على حماية لعلاماتها التجارية لحماية سمعتها بالسرعة الكافية لتلبية احتياجات أعمال الشركة أو على الإطلاق. وقد تضطر الشركة، من وقت لآخر، إلى إقامة دعوى قضائية لحماية علاماتها التجارية. وفي حالة عدم قدرة الشركة على حماية علاماتها التجارية لأي سبب من الأسباب، أو في حال قيام الغير بإساءة استخدام علاماتها التجارية أو الإضرار بها أو انتهاكها، فإن ذلك سيشكل خطراً على قيمة العلامات التجارية كما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج أعمالها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وقد تتأثر سمعة الشركة ومشروع وجهة «مسار» في حال استخدام علاماتها التجارية من قبل الغير بشكل غير متوافق مع رؤية الشركة وتطلعاتها ومعايير الجودة الخاصة بها، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما يجدر بالذكر بأن الشركة أبرمت بموجب اتفاقيات التشغيل المبرمة مع الفنادق عددًا من الاتفاقيات الفرعية لترخيص العلامات التجارية الخاصة بالفنادق لمصلحة الشركة. وفي حال إساءة الشركة لاستخدام العلامات التجارية، فقد يعرضها ذلك إلى مطالبات مالية أو قانونية من قبل أصحاب العلامات التجارية، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها المعتادة مع الأطراف ذات العلاقة، وقد أبرمت الشركة عدة تعاملات مع أطراف ذات علاقة فيما يتعلق باتفاقيات تأسيس وإدارة صناديق استثمارية عقارية مغلقة وشروط وأحكام الصناديق واتفاقيتي شراء مع خيار الشرط للمشتري مع صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني عن طريق مدير الصناديق مع شركة الإنماء للاستثمار واتفاقية بيع أرض مع مؤسسة صالح عبدالله كامل الإنسانية واتفاقية تسوية نزاع مع الهيئة العامة للأوقاف (للمزيد من المعلومات حول التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، الرجاء مراجعة القسم ١٢-٤ «الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة). وقد بلغ إجمالي التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ١٩٩ مليون ريال سعودي و ٢٨٧ مليون ريال سعودي و ٢٠١ مليار ريال سعودي و ٥٠٨ مليون ريال سعودي عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. وتتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قروض وتكلفة تمويل مستحقة وأتعاب إدارة وتسوية ذمم دائنة وبيع ومكافآت وبدلات حضور اجتماعات، ويمثل بندي القروض وتكلفة التمويل ما نسبته ١٪ / ٣٪ / ٧٪ / ٤٪ من إجمالي التزامات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي وتمثل بنود أتعاب الإدارة ومكافآت وبدلات حضور الاجتماعات ما نسبته ١٢٪ / ٠٪ / ٠٪ / ٠٪ من إجمالي التزامات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي، ويمثل بند اتفاقية التسوية ما نسبته ١٢٪ من إجمالي التزامات الشركة للسنة المالية ٢٠٢٣م، ولا ينطبق البند على باقي الفترات المالية، ويمثل بند البيع ٩٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنة المالية ٢٠٢٣م ولا ينطبق البند على باقي الفترات المالية.

وبلغ إجمالي الأرصدة من الأطراف ذات العلاقة صفر (٠) ريال سعودي وصفر (٠) ريال سعودي و ٦٨ مليون ريال سعودي وصفر (٠) ريال سعودي، بمعنى أنها لا تمثل أي نسبة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتمثل ما نسبته ٢٩٪ / ٠٪ من إجمالي أصول الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. كما بلغ إجمالي الأرصدة إلى الأطراف ذات العلاقة ٢,٢٠٥ مليون ريال سعودي و ٢,٤٢٣ مليون ريال سعودي و ٣,١٨٧ مليون ريال سعودي و ٣,٢٩١ مليون ريال سعودي تمثل ما نسبته ٧٧٪ / ٢٣٪ / ٠٩٪ / ٢٧٪ من إجمالي التزامات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. وقد حصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة على المعاملات والاتفاقيات السارية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١١/٢٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠٢٣م).

يخضع إبرام العقود والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لأحكام الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة. ووفقاً للمادة الحادية والسبعين من نظام الشركات، يتوجب عرض أي تعاملات يكون لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها على الجمعية العامة ليتم الموافقة عليها. ويحظر على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة و/أو مساهم في الشركة يكون له مصلحة في تلك المعاملات التصويت على تلك التعاملات سواءً على مستوى مجلس الإدارة أو جمعيات المساهمين. لذا، فقد لا تتمكن الشركة من تجديد العقود المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة عند انتهاء مدتها، حيث قد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للشركة على تلك التعاملات. بالإضافة إلى ذلك، في حال عدم إبرام التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أساس تجاري، فسيؤثر ذلك سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالأعمال المنافسة التي يشارك بها أعضاء مجلس الإدارة

بموجب المادة السابعة والعشرين (٢٧) من نظام الشركات، لا يجوز لعضو مجلس إدارة الشركة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يناهس الشركة في أي من فروع النشاط الذي تزاوله إلا بترخيص من الجمعية العامة. كما أنه بموجب المادة الخامسة والأربعين (٤٥) من لائحة حوكمة الشركات، يدخل في مفهوم الاشتراك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو منافستها في أحد فروع النشاط الذي تزاوله ما يلي: (١) تأسيس عضو مجلس الإدارة لشركة أو مؤسسة فردية أو تملكه نسبة مؤثرة لأسهم أو حصص في شركة أو منشأة أخرى، تزاول نشاطاً من نوع نشاط الشركة أو مجموعتها و(٢) قبول عضوية مجلس إدارة شركة أو منشأة منافسة للشركة أو مجموعتها، أو تولي إدارة مؤسسة فردية منافسة أو شركة منافسة أياً كان شكلها، فيما عدا تابعي الشركة و(٣) حصول العضو على وكالة تجارية أو ما في حكمها، ظاهرة كانت أو متسترة، لشركة أو منشأة أخرى منافسة للشركة أو مجموعتها.

يقوم عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز بمنافسة الشركة من خلال عضويته في مجلس إدارة شركة كدانة للتنمية والتطوير والتي تنافس الشركة في أحد فروع نشاطها وتعد أعمالاً منافسة للشركة. كما يقوم عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز بمنافسة الشركة من خلال كونه رئيساً تنفيذياً لشركة الأوقاف للاستثمار والتي تنافس الشركة في أحد فروع نشاطها وتعد أعمالاً منافسة للشركة. كما يقوم عضو مجلس الإدارة عبد العزيز متعب الرشيد بمنافسة الشركة من خلال عضويته في مجلس إدارة شركة الأوقاف للاستثمار والتي تنافس الشركة في أحد فروع نشاطها وتعد أعمالاً منافسة للشركة. وقد أصدرت الجمعية العامة ترخيصها بمشاركة عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز وعبد العزيز متعب الرشيد في تلك الأعمال المنافسة بتاريخ ١٩/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩/٠٦/٢٠٢١م) و١٧/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٨/٠٤/٢٠٢٢م) و١٢/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/٠٦/٢٠٢٤م). وقد يؤدي مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة إلى وجود أو نشوء تعارض في المصالح بشكل مباشر أو غير مباشر، حيث قد يحصل أعضاء مجلس الإدارة المعنيين على معلومات داخلية للشركة واستخدامها لمصالحهم الخاصة أو بما يتعارض مع مصالح الشركة وأهدافها. وإذا كان لأعضاء مجلس الإدارة الذين لديهم مصالح متعارضة تأثير سلبي على قرارات الشركة أو في حال استخدامهم للمعلومات المتاحة لهم عن الشركة على نحو يضر بمصالحها، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم ٥-١ «تضارب المصالح» من هذه النشرة).

٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالزكاة والضرائب

تخضع الشركة لمتطلبات الزكاة (بحسب اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٢١٦ بتاريخ ٠٧/٠٧/١٤٤٠هـ (الموافق ١٤/٠٣/٢٠١٩م) واللائحة التنفيذية الجديدة لجباية الزكاة الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٠٠٧ وبتاريخ ١٢/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٣/٢٠٢٤م)) والضريبة في المملكة. وقد تؤثر أي زيادة في متطلبات الزكاة و/أو الضرائب المطبقة على الشركة بشكل سلبي في ربحيتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. أصدرت المملكة نظام ضريبة القيمة المضافة الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠١٨م). ويفرض هذا النظام ضريبة قيمة مضافة بنسبة ٥% على عدد من المنتجات والخدمات. وفي ١٧/٠٩/١٤٤١هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٠م) واستجابة للتأثير الاقتصادي لجائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، أعلنت المملكة عن زيادة ضريبة القيمة المضافة إلى ١٥٪، ودخلت حيز التنفيذ بتاريخ ١٠/١١/١٤٤١هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٠م). وبتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٢/١٠/٢٠٢٠م)، تم إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية على التوريدات العقارية بنسبة ٥% من قيمة التوريد العقاري، يتم تحصيلها عند توثيق التصرف العقاري. وقد تؤثر هذه الزيادة أو أي زيادة مستقبلية في مستحقات الزكاة أو المتطلبات الضريبية المطبقة على الشركة تأثيراً سلبياً على ربحيتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. يُعد تطبيق ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية أمراً جديداً نسبياً، وقد ترتكب الشركة أخطاءاً أثناء تنفيذ المتطلبات التنظيمية، وهو ما قد يؤدي إلى فرض عقوبات من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة أو نظام ضريبة التصرفات العقارية أو لائحة جباية الزكاة، والتي بدورها سيكون لها تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

قدمت الشركة إقرارات زكوية وضريبية للفترة من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م، وسددت مستحقات الزكاة والضرائب خلال الوقت المطلوب. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن الأعوام المالية ٢٠١٧م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م. وأصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الربوط الزكوي بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي عن عام ٢٠١٤م وتم الاعتراض عليه من قبل الشركة وتم قبول الاعتراض جزئياً وإنهاء الخلاف بين الطرفين وإلغاء مبلغ الربوط بتاريخ ١٤٤٦/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٠٧م). كما أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربطاً زكواً عن عام ٢٠١٨م يُطالب فيه بفرق زكوي بقدر ٣١,٠ مليون ريال سعودي، وقامت الشركة بالاعتراض على هذا الربوط وتم التصعيد إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية، وصدر قرار الأمانة بقبول بعض البنود. تقدمت الشركة باستئناف ضد قرار الأمانة أمام اللجنة الاستئنافية لمخالفات الزكاة والضرائب والجمارك وتسوية المنازعات على البنود التي تم رفضها، أصدرت اللجنة الاستئنافية قرارها ورفضت اعتراض الشركة. يعتبر قرار اللجنة نهائياً وتستحق فروقات الزكاة الإضافية والتي تم تسويتها من قبل الشركة (للمزيد من المعلومات حول المطالبات الزكوية، الرجاء مراجعة القسم ١٢-٩ «الوضع الزكوي والضريبي للشركة» من هذه النشرة). كما استلمت الشركة الشهادات الزكوية النهائية للسنوات ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م. وفي حين حصلت الشركة على شهادة الزكاة لعامي ٢٠١٧م و٢٠١٩م إلا أنه لم يتم إصدار الربوط الزكوي النهائي عن تلك السنتين من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. إلا أن هناك خطر يتمثل في احتمال رجوع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك إلى أي سنة سابقة حتى خمسة (٥) سنوات - أو أكثر في بعض الحالات - في حال عدم وجود ربط زكوي وطعن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الإقرارات المقدمة ومطالبة الشركة بدفع مبالغ زكاة أو ضريبة إضافية أو فرض غرامات على الشركة. وستتجمل الشركة أي مطالبات إضافية قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن الفترات السابقة وحتى الإدراج. ويجدر بالذكر بأنه حسب المتطلبات المحاسبية فقد تم إضافة مخصصات زكوية بشكل دوري تتعلق بالزكاة المستحقة لكل فترة مالية وتفصيلها كالتالي: عشرة ملايين وستمئة وتسعة عشر ألفاً وثلاثمائة وأربعة وأربعين (١٠,٦١٩,٣٤٤) ريالاً سعودياً وسبعة ملايين وخمسمائة وتسعين ألفاً وأربعمائة وواحد وستين (٧,٥٩٠,٤٦١) ريالاً سعودياً وخمسة وسبعين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألفاً وتسعمائة وأربعة وسبعين (٧٥,١٣٤,٩٧٤) ريالاً سعودياً وخمسة وثلاثين مليوناً وأربعمائة وواحد وعشرين ألفاً وثمانمائة وثمانية وثمانين (٣٥,٤٢١,٨٨٨) ريالاً سعودياً للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. لم تقم الشركة بتجنيب أي مبالغ أو مخصصات إضافية احتياطية فيما عدا مخصص للقضايا والمطالبات. ستؤثر أي فروق في تقييم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على زكاة الشركة سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين

يعتمد نجاح الشركة على قدرتها على استقطاب فريق من كبار التنفيذيين المؤهلين تأهيلاً عالياً وتوظيفهم وتطويرهم وتحفيزهم والاحتفاظ بهم. وسيؤثر الأداء المستقبلي للشركة بأي اضطرابات في الخدمة المستمرة لكبار التنفيذيين وغيرهم من الموظفين الرئيسيين لديها. وقد يؤدي أي رحيل أو انتقال لكبار التنفيذيين أو الموظفين الرئيسيين إلى تعطيل عمليات الشركة أو التأثير بشكل جوهري على نتائج عملياتها. وتعد المنافسة على كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين في قطاع التطوير العقاري شديدة، وقد لا تتمكن الشركة من المحافظة على كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين أو جذب موظفين جدد يتمتعون بالمهارات والمعرفة اللازمة والحفاظ عليهم في المستقبل. وقد يسعى منافسو الشركة بنشاط لتوظيف كبار التنفيذيين أو الموظفين الرئيسيين لدى الشركة، وقد ينجحون في هذه الجهود. ومن شأن فقدان أي من كبار التنفيذيين أو الموظفين الرئيسيين للشركة أو عدم القدرة على تعيين موظفين مؤهلين جدد يتمتعون بالخبرة المطلوبة مقابل الحصول على أجر معقول، أن يكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تحتاج الشركة لاستثمار موارد مالية وبشرية كبيرة من أجل استقطاب موظفين جدد والمحافظة عليهم، وقد لا تحقق عوائد نظير هذه الاستثمارات. وقد تؤدي خسارة أي من كبار التنفيذيين أو الموظفين الرئيسيين لدى الشركة إلى إعاقة أو تأخير تنفيذ وتحقيق أهدافها الاستراتيجية، وتحويل اهتمام الإدارة تجاه البحث عن بدائل محددة مؤهلة أو التأثير سلباً على قدرتها على إدارة أعمالها بفعالية وكفاءة. هذا بالإضافة إلى أنه يمكن لأي من كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين تقديم استقالته في أي وقت، وإذا لم تتمكن الشركة من توظيف والمحافظة على كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين الذين يتمتعون بمستويات عالية من المهارات في المجالات المناسبة، فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بسوء تصرف الموظفين وأخطائهم

قد يرتكب موظفو الشركة تصرفات أو أخطاء تؤثر سلباً على أعمال الشركة مثل القيام بأي أنشطة غير مشروعة أو إساءة استخدام المعلومات أو الإفصاح عن معلومات سرية أو نشر معلومات مضللة أو مخالفة الضوابط الداخلية للشركة. وقد ينتج عنها مخالفة لأي من الأنظمة أو اللوائح السارية في المملكة، مما قد يؤدي إلى فرض عقوبات نظامية على الشركة من قبل الجهات المختصة. قد تتفاوت هذه العقوبات وفقاً لمدى سوء التصرف أو الخطأ الصادر من الموظف مما يكبد الشركة المسؤولية المالية و/أو يضر بسمعتها. قد لا تتمكن الشركة من منع موظفيها من ارتكاب أي سلوك سيء حيث لا يوجد ما يضمن التزام موظفي الشركة بسياساتها الداخلية، وهو ما قد يسبب خسائر أو غرامات أو أعباء مالية للشركة أو إساءة سمعتها، حيث قد لا تكون سياسات الشركة الداخلية المتعلقة بالحوكمة والامتثال (بما في ذلك ما يتعلق بالعقوبات والقيود التجارية ومكافحة الرشوة والفساد وسلوك الموظفين وسياسات الإبلاغ عن المخالفات فيما يتعلق بذلك) بغض النظر عن شموليتها كافية لحماية الشركة من أي أخطاء يرتكبها موظفوها بالمخالفة لمثل تلك السياسات. وقد تؤثر أي غرامات أو عقوبات أو مطالبات على ربحية الشركة، كما قد تؤثر الدعاية السلبية فيما يتعلق بسوء سلوك الموظفين بشكل سلبي على سمعة الشركة وإيراداتها. وفي حال ارتكاب أي سلوك مشين من قبل موظفي الشركة أو أي أخطاء فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بحدثة تطبيق قواعد حوكمة الشركات

اعتمد مجلس إدارة الشركة لائحة حوكمة الشركة الداخلية بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧م) و١٤٤٣/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م) و١٤٤٣/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٣م) و١٤٤٤/١٠/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٧م)، كما اعتمدت الجمعية العامة للشركة لائحة عمل لجنة المراجعة ولائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥م) (للمزيد من المعلومات حول لائحة حوكمة الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٩-٥ «حوكمة الشركات» من هذه النشرة). تتضمن هذه اللائحة، من بين أمور أخرى، القواعد المستمدة من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة. ويعتمد نجاح الشركة في تطبيق قواعد وإجراءات حوكمة الشركات بشكل صحيح على مدى إدراك وفهم هذه القواعد والتنفيذ السليم لها من قبل مجلس الإدارة ولجانها وكبار التنفيذيين، لا سيما فيما يتعلق بمتطلبات استقلالية مجلس الإدارة وتجنب تضارب المصالح وإجراءات ومتطلبات الإفصاح. وقد يؤدي عدم الامتثال للأحكام الإلزامية للائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة إلى فرض عقوبات تنظيمية على الشركة، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بحدثة تشكيل لجان مجلس الإدارة

شكلت الشركة لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/١٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٣م) (للمزيد من المعلومات حول لجان مجلس إدارة الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٥-٤ «لجان مجلس الإدارة» من هذه النشرة). وفي حال عدم قيام أعضاء هذه اللجان بأداء واجباتهم واعتماد إطار يضمن حماية مصالح الشركة ومصالح مساهميها، فسيؤثر ذلك على التزام الشركة بحوكمة الشركات ومتطلبات الإفصاح المستمرة وقدرة مجلس الإدارة على مراقبة أنشطة الشركة من خلال هذه اللجان، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣١-١-٢ المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة في السوق المالية

عملت الشركة منذ تأسيسها كشركة مساهمة مقفلة. وبناءً على ذلك، فإن جميع كبار التنفيذيين للشركة يتمتعون بخبرة محدودة أو لا يتمتعون بأي خبرة على الإطلاق في إدارة شركة مساهمة مدرجة في السوق المالية في المملكة والامتثال للأنظمة واللوائح الخاصة بهذه الشركات. على وجه الخصوص فإن التدريب الداخلي أو الخارجي الذي يحصل عليه كبار التنفيذيين في مجال إدارة الشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية، وفي مجال الالتزامات المقررة على الشركات المدرجة كالإشراف التنظيمي وإعداد التقارير، يحتاج إلى اهتمام كبير من كبار التنفيذيين، وهو ما يمكن أن يشتت انتباههم عن الإدارة اليومية للشركة. وفي حال عدم امتثال الشركة للأنظمة ومتطلبات الإفصاح المفروضة على الشركات المدرجة في السوق المالية في الوقت المناسب، فسوف تتعرض الشركة لعقوبات وغرامات تنظيمية. وسيؤثر فرض غرامات على الشركة بشكل سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنظمة تقنية المعلومات والهجمات الإلكترونية

تعتمد الشركة بصورة متزايدة على أنظمة تقنية المعلومات في أعمالها، وتعتمد قدرة الشركة في إدارة أعمالها بفاعلية على كفاءة أنظمتها الإلكترونية. وقد تتعرض أنظمة تقنية المعلومات الخاصة بالشركة لمخاطر داخلية وخارجية مثل البرامج الضارة، والاختلالات البرمجية، ومحاولات اختراق أنظمة الشركة وعدم توفر التحديثات أو التعديلات المطلوبة، أو الهجمات أو التدمير الإلكتروني أو التخريب أو السرقة أو فيروسات الحاسب الآلي أو فقدان البيانات أو البرامج أو تلفها أو تسرب البيانات والأخطاء البشرية أو غيرها من الأحداث المماثلة، والتي تشكل تهديداً مباشراً لخدمات الشركة وبياناتها. وقد تتعرض أنظمة الشركة أيضاً للتعطيل بسبب أحداث القوة القاهرة غير المتوقعة أو انقطاع التيار الكهربائي أو الإنترنت. ومن جهة أخرى، قد تتأثر أعمال الشركة بشكل سلبي في حالة تعرض سرية أو سلامة أو توافر معلومات الشركة للخطر نتيجة فقدان البيانات من قبل الشركة أو من قبل جهة خارجية تتعامل معها الشركة. وبالإضافة إلى ذلك، قد تكون التكلفة والعواقب التشغيلية كبيرة لتنفيذ المزيد من التحديثات لأنظمة وشبكات تقنية المعلومات الخاصة بالشركة، وتدابير حماية البيانات أو الأنظمة، سواء بسبب التوسع أو الترقيات أو التقنية الجديدة أو الأنظمة واللوائح الجديدة أو غير ذلك. من شأن أي انقطاع للإنترنت أو عطل في أنظمة تقنية المعلومات الخاصة بالشركة و/أو البنية التحتية للتقنية، بما في ذلك الانقطاعات التي تؤثر في أنظمة الحاسب الآلي للشركة، أو حدوث أي من المخاطر المذكورة أعلاه، أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بالتغطية التأمينية لعملياتها من خلال عدة أنواع من وثائق التأمين بما في ذلك التأمين الطبي وتأمين مسؤولية المركبات وتأمين مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة والتنفيذيين (للمزيد من المعلومات حول وثائق التأمين الصادرة للشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٧ «التأمين» من هذه النشرة). قد لا تكون وثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة كافية لتغطية جميع المخاطر التي تتعرض لها، كما قد لا تكون حدود التغطية التأمينية بموجب تلك الوثائق كافية لتغطية الخسائر التي قد تتكبدها الشركة فيما يتعلق بالمخاطر المؤمن ضدها. وقد لا تتمكن الشركة من إثبات مطالباتها وفقاً لوثائق التأمين السارية بسبب وجود استثناءات أو قيود على التغطية التأمينية، مما سيدفع الشركة إلى تعويض الخسائر الناجمة عن أي حوادث بنفسها. كما قد تتأثر الشركة بعدد من المخاطر التي لا يغطيها التأمين أو يغطيها التأمين بأسعار غير معقولة. وقد تقع حوادث مستقبلية لا تكون الشركة مؤمنة عليها لتغطية الخسائر المحتملة أو قد لا تكون مشمولة بالتأمين على الإطلاق مثل المخاطر الناجمة عن الأعمال العدائية، والمخاطر السياسية، والحروب، وأعمال التخريب، والكوارث الطبيعية (مثل الزلازل والفيضانات) وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، من الممكن أن تتجاوز مطالبات الشركة قيمة وثيقة التأمين التي تحتفظ بها، أو قد يكون الضرر غير مشمول بالتأمين، كما قد يتم رفض المطالبة المقدمة من الشركة من قبل شركة التأمين ذات الصلة. وقد لا تتمكن الشركة أيضاً من الحصول على تغطية تأمينية كافية بسبب زيادة أقساط التأمين أو بسبب عدم توفر هذه التغطية (بسبب زيادة في قسط التأمين أو الخصم أو متطلبات التأمين المشترك). وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريف والموافقات

تخضع الشركة لعدد من الأنظمة واللوائح التي تتطلب منها الحصول على التراخيص والتصاريف اللازمة من الجهات النظامية والتنظيمية المختصة في المملكة لممارسة أنشطتها. وتحتفظ الشركة حالياً بعدد من التراخيص والشهادات والتصاريف والموافقات المتعلقة بأنشطتها، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة من وزارة التجارة وتراخيص البلدية وتصاريف الدفاع المدني والتراخيص البيئية. ويجدر بالذكر أنه في حال ممارسة الشركة لأعمالها دون الحصول على التراخيص اللازمة أو تجديدها، فإنها قد تتعرض لعقوبات وغرامات مالية لاستمرارها في ذلك دون تصحيح. وعند رغبة الشركة بتجديد أو تعديل نطاق أي من تلك التراخيص أو الشهادات أو التصاريف، فقد لا تقوم الجهة المختصة بتجديدها أو تعديلها وقد تفرض شروطاً من شأنها أن تؤثر سلباً على أداء الشركة في حالة قيام الجهة المختصة بتجديد أو تعديل تلك الوثائق. قد تعتقد الشركة أنها أوفت بجميع المتطلبات اللازمة وحصلت على التراخيص اللازمة للعمل. ومع ذلك، يجوز للجهة الحكومية طلب إصدار تراخيص إضافية أو استيفاء متطلبات أخرى في المستقبل (للمزيد من المعلومات حول التراخيص الجوهرية للشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٢-٤ «التراخيص الجوهرية» من هذه النشرة). في حال لم تتمكن الشركة من الحصول على التراخيص التي تحتاجها لممارسة أعمالها أو تجديدها، فقد يؤدي ذلك إلى تعليق عملياتها أو فرض عقوبات تنظيمية تشمل توقيف أي من الأعمال المخالفة لمتطلبات الترخيص أو فرض غرامات عليها، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بأثر معدلات الإشغال على الدخل التشغيلي

تتضمن خطط الشركة ضمن مشروع وجهة «مسار» الاحتفاظ بعدد من العقارات لغرض التطوير والاحتفاظ بها من قبل الشركة (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٢٨٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية بغرض تطوير أصول مثل عناصر الضيافة والعناصر التجارية. وبالتالي سيعتمد دخل الشركة مستقبلاً بصفة أساسية على معدلات الإشغال لهذه الأصول حيث يُعد مؤشر معدل الإشغال مؤشر أداء رئيسي يقيس الاستفادة من معروض الفنادق والمراكز التجارية ويعكس الطلب على أماكن الإقامة/التسوق في فترة زمنية معينة. كما يعد معدل الإشغال مهماً للفنادق والمراكز التجارية لأنه يؤثر بشكل مباشر على توليد الإيرادات والربحية. تشير معدلات الإشغال المرتفعة إلى الطلب القوي والاستخدام الفعال للأصول، في حين تشير معدلات الإشغال المنخفضة إلى ضعف الأداء، وبالتالي سيؤثر أي انخفاض في معدلات الإشغال بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالطلب على المنازل الثانية

بحسب المخطط الرئيسي لوجهة «مسار»، تم تخصيص ستة وستين (٦٦) قطعة أرض للعناصر السكنية تتضمن تسعة آلاف ومائتان واثنان وعشرين (٩,٢٢٢) وحدة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي مائة وتسعة وثمانون ألفاً وثلاثمائة وسبعة وتسعون (١٨٩,٣٩٧) متر مربع والتي تمثل ٢٩,٦٪ من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية منها حوالي ألف وسبعمائة (١,٧٠٠) وحدة سكنية متوقع تطويرها من قبل الشركة (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة) ومن ثم بيعها. ونظراً لأن جزءاً من الطلب على الوحدات السكنية في مكة المكرمة، وتحديدًا في محيط الحرم، ناتج من الطلب على المنازل الثانية، وبالتالي سيعتمد دخل الشركة مستقبلاً بصفة أساسية على الطلب على الوحدات السكنية في مكة المكرمة وخصوصاً في المناطق المحيطة بالحرم. عليه، فإن أي انخفاض في الطلب على المنازل الثانية في مكة المكرمة بشكل عام وفي محيط الحرم بشكل خاص سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالقطاع الذي تزاوّل فيه الشركة أعمالها

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالمنافسة

تعمل الشركة في قطاع التطوير العقاري في المملكة وعلى وجه الخصوص في قطاع التطوير العقاري داخل حدود مدينة مكة المكرمة، ويتسم هذا القطاع بالمنافسة العالية في مكة المكرمة بما يزيد من العرض مقابل الطلب ويرفع من حدة المنافسة. وبالتالي، فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين أو المحتملين بتقديم أسعار أو شروط تنافسية أو خيارات أفضل من تلك التي تقدمها الشركة، فإنها لن تكون قادرة على منافسة تلك الشركات. وقد تواجه الشركة منافسة في تقديم إيجارات أقل أو التنافس في الأسعار على بيع مزيد من الأراضي أو العقارات المطورة. قد لا تتمكن الشركة من الاحتفاظ بمركزها التنافسي وما تتمتع به من ميزات في السوق أو على حصتها السوقية، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، في حال أصبحت الشركة في وضع مهيم في السوق، أو تم احتسابها كشركة في وضع مهيم في السوق من قبل الهيئة العامة للمنافسة، فسوف تخضع الشركة للشروط والضوابط الواردة في نظام المنافسة ولائحته التنفيذية، والذي يهدف إلى حماية المنافسة العادلة في الأسواق السعودية وتشجيع وترسيخ قواعد السوق وحرية الأسعار وشفافيتها. في حال مخالفة الشركة لأحكام نظام المنافسة أو في حال أصدرت الهيئة العامة للمنافسة أي حكم بحقها فيما يتعلق بأي مخالفة، فقد تخضع الشركة لغرامة لا تتجاوز عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. كما يحق للهيئة العامة للمنافسة طلب إيقاف أنشطة الشركة بشكل مؤقت أو دائم (سواءً جزئياً أو كلياً) في حال كررت الشركة تلك المخالفة، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المتعلّقة بالتغييرات التي تطرأ على البيئة التنظيمية

تخضع الشركة في القيام بأعمالها لعدد من الجهات الحكومية في المملكة. تتغير البيئة القانونية والتنظيمية في المملكة وتتطور بشكل سريع بما يتماشى مع خطط الإصلاح الاقتصادي في المملكة. ولذلك، من المحتمل أن تعتمد الجهات التنظيمية ذات العلاقة تغييرات في الأنظمة واللوائح والسياسات في المستقبل، لا تستطيع الشركة توقعها، بما في ذلك التغييرات في نظام الشركات وفي الأنظمة أو تطبيقاتها والسياسات المتعلقة بالاستيراد والتصدير والضرائب والرسوم الجمركية ونظام التسجيل العيني للعقار ونظام رسوم الأراضي البيضاء ومكافحة الاحتكار والمقاطعة وتحديد الأسعار وحوكمة الشركات ونظام الإيجار ومعايير الصحة والسلامة وساعات العمل وغيرها من التغييرات التي قد تؤثر في أعمال الشركة وعملياتها. وقد يؤدي عدم الامتثال لمتطلبات الأنظمة المعمول بها إلى فرض غرامات أو عقوبات على الشركة من قبل الجهات التنظيمية ذات الصلة. في حال قيام المملكة بوضع أنظمة جديدة أو تغيير الأنظمة الحالية التي تحكم أعمال الشركة وعملياتها، فقد تضطر الشركة إلى تحمل نفقات كبيرة أو تعديل ممارساتها التجارية أو عملياتها أو منتجاتها للامتثال للأنظمة واللوائح الحالية أو المستقبلية. وسيؤدي حدوث أي من هذه العوامل إلى تكبد نفقات غير متوقعة أو إضافية، والتي قد تكون مرتفعة، وبالتالي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

إضافة إلى ذلك، تقوم حكومة المملكة بتقديم التسهيلات للحجاج والمعتمرين، ومن هذه التسهيلات ما جاء في المرسوم الملكي رقم م/٤٠ بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠٩م) والذي مدد صلاحية التأشيرة للوافدين للزيارة شاملاً العمرة لمدة ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ إصدارها. ونتج عن هذا التمديد فتح مجال العمرة لمدة أطول ليمكن المعتمرين من أداء مناسكهم، مما قد يؤدي إلى تزايد مستمر في أعداد المعتمرين، وعلى هذا فأي تغير في النظام قد يؤدي إلى تغير في أعداد المعتمرين مما قد يؤثر على توقعات الدخل للشركة واستخدام خدماتها. تتوقع الشركة تحقيق جزء من إيراداتها المستقبلية من عقارات الضيافة والتي تعتمد إلى حد ما على عدد الحجاج والمعتمرين، وسوف تعتمد الإيرادات المتوقعة للشركة من مرافق قطاع الضيافة على استمرار هذا الاتجاه. وبناء على الأنظمة الحالية، فإن تأشيرات الحج والعمرة التي تصدر كل عام هي من اختصاص الوزارات المعنية والتي تتحكم بعدد تلك التأشيرات. لذا فإن أي تغييرات في الأنظمة الحالية أو في عدد تأشيرات الحج والعمرة المسموح بإصدارها قد يؤدي إلى تغير عدد الحجاج والمعتمرين، وهذا ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتقيد بمتطلبات السعودية

يعتبر الالتزام بمتطلبات السعودية مطلباً نظامياً في المملكة، حيث يوجب على جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، توظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين ضمن العاملين لديها والمحافظة على هذه النسبة، وتختلف هذه النسبة بناءً على نشاط كل جهة على النحو المنصوص عليه في برنامج «نطاقات». ويجب على الشركة الحفاظ على نسبة سعودية لا تقل عن ٣٦٪ لكي تلتزم بمتطلبات السعودية في المملكة. تمثل الشركة حالياً لمتطلبات السعودية كما في تاريخ هذه النشرة حيث حصلت على تصنيف «أخضر مرتفع» وفقاً لبرنامج «نطاقات» (للمزيد من المعلومات حول نسبة السعودية لدى الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٥-٢ «متطلبات السعودية وبرنامج نطاقات» في هذه النشرة). ومع ذلك، قد لا تكون الشركة قادرة على الاستمرار في الامتثال لمتطلبات برنامج السعودية و «نطاقات». وفي تلك الحالة، ستواجه الشركة عقوبات من قبل الجهات الحكومية، مثل تعليق طلبات تأشيرات العمل، وتعليق طلبات نقل الكفالة للموظفين غير السعوديين، والاستبعاد من المنافسات والفروض الحكومية. وقد لا تكون الشركة قادرة على تعيين موظفين سعوديين بشروط مواتية، وذلك في حال تمكنتها من تعيينهم، أو الاحتفاظ بموظفيها السعوديين الحاليين، مما قد يؤثر بدوره على قدرتها على تلبية نسبة السعودية المطلوبة. وقد تكون هناك زيادة كبيرة في تكاليف الرواتب في حالة قيام الشركة بتعيين عدد أكبر من الموظفين السعوديين. سيكون لحدوث أي مما ورد أعلاه تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين وتكاليف العمالة

نفذت المملكة عدداً من الإصلاحات التي تهدف إلى زيادة مشاركة الموظفين السعوديين في سوق العمل، بما في ذلك فرض رسوم على الموظفين غير السعوديين العاملين في المؤسسات السعودية، وكذلك رسوم تصاريح الإقامة لأفراد أسر الموظفين غير السعوديين. دخلت رسوم الموظفين غير السعوديين حيز التنفيذ اعتباراً من ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م) بينما أصبحت رسوم تصريح الإقامة سارية المفعول في ١٠/٠٧/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠١م)، مع ملاحظة أن هذه الرسوم ارتفعت تدريجياً لتصل إلى تسعة آلاف وستمئة (٩,٦٠٠) ريال سعودي سنوياً لكل موظف في عام ٢٠٢٠م. شكّل الموظفون غير السعوديين نسبة ٤٨٪ / ٤٦٪ / ٤٧٪ و ٤٥٪ من إجمالي موظفي الشركة كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. وقد أدى تطبيق هذه الرسوم وزيادتها إلى زيادة الرسوم الحكومية التي تدفعها الشركة لموظفيها غير السعوديين، والتي بلغت ٠,٥٣ مليون ريال سعودي و ٠,٤٢ مليون ريال سعودي و ٠,٥٤ مليون ريال سعودي و ٠,١٥ مليون ريال سعودي ولل سنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. بالإضافة إلى ذلك، أدت الزيادة في الرسوم المستحقة على الموظفين غير السعوديين لأفراد أسرهم إلى ارتفاع تكاليف المعيشة، مما قد يؤثر على جاذبية المملكة لهؤلاء الموظفين الذين قد يتطلعون إلى الانتقال إلى دول أخرى ذات تكاليف معيشية أقل. وبالتالي، سيكون لارتفاع الرسوم الحكومية وصعوبة الاحتفاظ بالموظفين غير السعوديين تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

الجدير بالذكر أن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة قد أعلنت رسمياً إطلاق «مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية»، والتي تتضمن عدداً من السياسات والضوابط من بينها إقرار نظام عقد العمل بين صاحب العمل والعمال الوافدين ليحل محل نظام الكفالة، والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/١٤م). وتأتي هذه المبادرة ضمن سعي المملكة لتحسين ورفع كفاءة بيئة العمل، وزيادة مرونة وفعالية وتنافسية سوق العمل، ورفع جاذبيته بما يتلاءم مع أفضل الممارسات العالمية، ولتفعيل المرجعية التعاقدية في العلاقة العمالية بين صاحب العمل والعمال بناءً على عقد العمل الموثق بينهما من خلال برنامج توثيق العقود. كما تتيح خدمة التنقل الوظيفي للعمال الوافدين الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، كما تحدد المبادرة آليات الانتقال خلال سريان العقد شريطة الالتزام بفترة الإشعار والضوابط المحددة، وتسمح خدمة الخروج والعودة للعمال الوافدين بالسفر خارج المملكة وذلك عند تقديم الطلب مع إشعار صاحب العمل إلكترونياً، فيما تمكن خدمة الخروج النهائي العامل الوافدين من المغادرة بعد انتهاء العقد مباشرة مع إشعار صاحب العمل إلكترونياً دون اشتراط موافقته، إضافة إلى إمكانية مغادرة المملكة مع تحمل العامل جميع ما يترتب من تبعات فسخ العقد، وتتوفر جميع هذه الخدمات عبر منصة «أبشر» ومنصة «قوى» التابعة لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية. وقد تتأثر الشركة سلباً نتيجة لذلك في حال قرر عدد كبير من الموظفين الانتقال إلى شركات أخرى حيث لن تستطيع الشركة منعهم إلا بموجب عقود العمل المبرمة معهم، وبالتالي قد تواجه الشركة صعوبات في التعاقد مع موظفين جدد لتعويضهم. وفي حال فقدان الشركة لعدد كبير من موظفيها نتيجة انتقالهم للعمل في شركات أخرى وعدم قدرة الشركة في التعاقد مع موظفين جدد لتعويضهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٥-٢-٢ المخاطر المتعلقة باقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي

تقع أصول وعمليات الشركة وقاعدة عملائها في المملكة، وبالتالي يتأثر أداء الشركة ونتائج عملياتها وتوقعات نموها بالظروف الاقتصادية العامة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة. وقد يؤثر أي تباطؤ اقتصادي في المملكة أو في قطاع النفط والغاز بشكل سلبي على الشركة، حيث قد يؤثر على سلوك العملاء ومعدل إنفاقهم، مما قد يؤثر سلباً على الطلب على منتجات الشركة، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، يعتمد اقتصاد المملكة بشكل كبير على عائدات النفط، والتي تؤدي دوراً مهماً في الخطة الاقتصادية للمملكة والنتائج المحلي الإجمالي. وسيؤدي أي انخفاض أو ازدياد في أسعار النفط إلى تباطؤ اقتصادي و/أو تباطؤ في خطط الإنفاق الحكومية، مما سيؤثر على جميع قطاعات اقتصاد المملكة، وبالتالي سيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. الجدير بالذكر أن اقتصاد المملكة، كما هو الحال مع اقتصاديات العديد من الدول الأخرى، يشهد حالياً اضطرابات كبيرة نتيجة تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) (للمزيد من المعلومات حول المخاطر المتعلقة بفيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢-٨ «المخاطر المتعلقة بتفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) أو أي مرض معدٍ آخر» من هذه النشرة)، وقد تؤدي تلك الاضطرابات إلى الانخفاض الحاد في أسعار النفط. كما إن الظروف الاقتصادية في المملكة قد تزداد سوءاً في المستقبل نتيجة لتذبذب أسعار النفط أو غير ذلك. وقد يكون لجميع هذه العوامل تأثير سلبي على اقتصاد المملكة، مما سيؤدي إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٦-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والمخاوف الأمنية في منطقة الشرق الأوسط

تقع أصول الشركة وعملياتها الأساسية في المملكة. وتتعرض منطقة الشرق الأوسط بما في ذلك المملكة لعدد من المخاطر الجيوسياسية والأمنية. وقد تتسبب أي أحداث جيوسياسية أو أي تطورات في الأوضاع الجيوسياسية في المملكة إلى اضطرابات في منطقة الشرق الأوسط والمناطق المحيطة بها (والتي قد تتضمن المملكة أو لا تتضمنها)، وبالتالي، تتسم الاستثمارات في الشرق الأوسط بدرجة كبيرة من عدم اليقين. وقد يكون لأي تغييرات غير متوقعة في الأوضاع السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو غيرها من الأوضاع في الدول الواقعة في منطقة الشرق الأوسط أو أي هجمات إرهابية أو أعمال تخريبية في المستقبل تستهدف المملكة وتؤثر بشكل سلبي وجوهري على الأسواق التي تزاوّل فيها الشركة أعمالها وقدرتها على الاحتفاظ بالعملاء واستقطابهم في هذه المناطق والاستثمارات التي قامت بها الشركة أو التي قد تقوم بها في المستقبل، مما سيؤثر بدوره سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بأسعار الطاقة والمياه والمواد والخدمات ذات العلاقة

يعتمد مقاولو الشركة بشكل كبير على مواد البناء الأساسية منها - على سبيل المثال لا الحصر - الإسمنت والحديد، وبعض تلك المواد يتم توفيرها محلياً فيما يتم توفير الجزء المتبقي عن طريق الاستيراد من الخارج. لذا فإن أي نقص في توفر المواد اللازمة لاستكمال عمليات تطوير البنية التحتية والإنشاءات سيترتب عليه ارتفاع ملحوظ في أسعارها مما يكبد الشركة تكاليف تطويرية وإنشائية تتجاوز بشكل كبير تكاليفها التقديرية الحالية نتيجة لزيادة تكاليف المواد والعمالة وغيرها من التكاليف إضافة إلى تكبد تكاليف أخرى غير متوقعة، والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - أي رسوم قد تفرضها الدولة على استيراد مواد البناء أو ارتفاع سعرها لنقصها في السوق. وهذا ما يجعل تنفيذ المشاريع أو تشغيلها أو كليهما أمراً غير مجدي اقتصادياً حيث قد لا تتمكن الشركة من رفع أسعار الإيجار بشكل يكفي لتعويض الزيادة في التكاليف. فعلى سبيل المثال، إن ارتفاع الطلب على مواد البناء سيحد من قدرة الشركة على تأمين احتياجاتها من هذه المواد لإنجاز مشاريعها في المواعيد المقررة أو إلى عدم إنجازها مطلقاً، وهذا ما سيؤدي إلى زيادة التكاليف الأخرى كالتكاليف الناتجة عن توقف المقاولين عن العمل وإيجاد مقاول آخر بديل وتحمل مصاريف بعض العمالة على الرغم من توقف المشروع، وهو ما سيكبد الشركة خسائر فيما يخص تلك المشاريع، مما يؤثر بالتالي سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد أصدر مجلس الوزراء القرار رقم ٩٥ بتاريخ ١٧/٠٣/١٤٣٧هـ (الموافق ١٢/٢٨/٢٠١٥م) برفع أسعار الطاقة (بما في ذلك الوقود) وتعريف الكهرباء والمياه والصرف الصحي للقطاعات السكنية والتجارية والصناعية، كجزء من سياسات المملكة الهادفة إلى ترشيد برنامج الدعم الحكومي. وقد أصدرت وزارة الطاقة والصناعة بياناً بتاريخ ٢٤/٠٣/١٤٣٩هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠١٧م) بشأن خطة برنامج تحقيق التوازن المالي لتحسين أسعار منتجات الطاقة. ونتج عن ذلك ارتفاع أسعار بنزين ٩١، وبنزين ٩٥، والديزل للصناعة والمرافق، والديزل للنقل، والكبروسين كما في ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠١٨م).

بلغت مصاريف المياه والكهرباء للشركة ١٤٦ ألف ريال سعودي و١٩٩ ألف ريال سعودي و٢١٤ ألف ريال سعودي و١٢٤ ألف ريال سعودي في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي. وقد تؤدي الزيادات في الأسعار الموضحة أعلاه، بالإضافة إلى أي زيادات أخرى محتملة، إلى انخفاض معدل الإنفاق التقديري أو الدخل المتاح للعملاء بشكل عام. وبالتالي، قد تتأثر قدرة الشركة على تأجير عقاراتها وأعمال التطوير سلباً وقد تزيد المصاريف التشغيلية للشركة، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) أو أي مرض معدٍ آخر

قد يكون لتفشي أي مرض معدٍ في المملكة أو في أي مكان آخر، أو أي مخاوف خطيرة أخرى تتعلق بالصحة العامة، تأثير سلبي وجوهري على الاقتصادات والأسواق المالية والأنشطة التجارية في كل أنحاء العالم، بما في ذلك أعمال المجموعة. على سبيل المثال، أعلنت منظمة الصحة العالمية في مارس ٢٠٢٠م عن جائحة عالمية مرتبطة بالانتشار السريع لمرض فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) والذي ترتب عليه فرض بعض الإجراءات الوقائية من قبل الحكومات العالمية والشركات والأفراد مما أدى إلى اضطراب الأعمال التجارية العالمية. أثرت جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) بشكل سلبي على الاقتصادات العالمية والأسواق المالية وسلاسل الإمداد الدولية وتراجع الطلب العالمي على النفط مما أدى إلى انخفاض أسعاره، كما أثرت على البيئة العامة التي تمارس فيها الشركة أعمالها. طبقت المملكة، كما هو الحال مع الدول الأخرى، إجراءات احترازية وقيوداً صارمة على السفر والمواصلات العامة كما فرضت إجراءات منع التجول وممارسات التباعد الاجتماعي وتعليق الحضور لمقرات العمل في بعض القطاعات وتقليل أعداد حضور الموظفين والعاملين إلى مقرات العمل لدى بعض القطاعات الأخرى وإغلاق الأنشطة الاقتصادية والتعليق المؤقت للمدارس والجامعات في المملكة وذلك لفترات محددة خلال عام ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي إعادة فرض الإجراءات الوقائية أو فرض إجراءات إضافية بسبب تفشي أمراض معدية، سواء كانت جائحة كوفيد-١٩ أو غيرها، إلى انخفاض في أسعار النفط يدوم لفترة طويلة أو تفاقم الانخفاض، أو تأثير سلبي طويل الأجل على اقتصاد المملكة أو اقتصادات الدول التي تعمل فيها المجموعة، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) سلباً على أعداد الحجاج والمعتمرين لبيت الله الحرام حيث علقت المملكة مناسك الحج والعمرة لجميع الزائرين ابتداءً من تاريخ ٠٣/٠٧/١٤٤١هـ (الموافق ٢٧/٠٢/٢٠٢٠م) وأعادت افتتاح مناسك الحج والعمرة للزائرين تدريجياً ابتداءً من ١٧/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١٠/٢٠٢٠م). وقد تقوم المملكة بفرض إجراءات احترازية جديدة أو إعادة فرض أي من الإجراءات الاحترازية السابقة لفترات قصيرة أو طويلة، سواء بسبب جائحة كوفيد-١٩ أو غيرها من الأمراض المعدية، وقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي على عدد المعتمرين والحجاج مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية وأسعار الصرف

تتعامل الشركة في بعض عملياتها التشغيلية بعملات غير مقومة بالريال السعودي، وبالتالي فهي معرضة لمخاطر صرف العملات الأجنبية. يجدر بالذكر أن الريال السعودي مربوط حالياً بالدولار الأمريكي بسعر ثابت، ويمكن للمملكة أن تلغي هذا الربط أو تغيره مستقبلاً مما سيتسبب في تقلب القيمة المقومة بالدولار الأمريكي لأصول الشركة والتزاماتها. قد لا تكفي أي ترتيبات تتخذها الشركة للتحوط ضد تقلبات صرف العملات الأجنبية لإدارة كافة مخاطرها حيث قد يكون لتقلبات أسعار الصرف الأجنبي تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٠-٢-٢ المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة

تتطوي التسهيلات المقدمة بموجب اتفاقيات التمويل الحالية للشركة على أسعار فائدة متغيرة. وبناءً عليه، فإن الزيادات غير المشمولة بالتحوط في أسعار الفائدة المرجعية التي تستند إليها التسهيلات الحالية ستزيد من رسوم التمويل وتقلل من تدفقاتها النقدية. كما تتأثر أسعار الفائدة بعوامل عديدة منها عوامل تتعلق بالسياسات الحكومية والنقدية والضريبية والأوضاع الاقتصادية والسياسية الدولية والمحلية، وعوامل أخرى خارجة عن سيطرة الشركة. ورفعت البنوك المركزية في بعض الدول أسعار الفائدة استجابة للبيئة التضخمية الحالية، وهذا يشمل على سبيل المثال القرارات المتزامنة الصادرة عن البنك المركزي السعودي بزيادة أسعار الفائدة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، علماً بأن البنوك المركزية، بما فيه البنك المركزي السعودي، قد تواصل تعديل أسعار الفائدة في الفترات المقبلة في ضوء البيئة الاقتصادية، مما يؤثر بشكل أكبر على تكلفة التمويل. وقد تقرر الشركة التحوط بشكل إضافي من مخاطر أسعار الفائدة من وقت لآخر، ولكن هذا التحوط قد يكون مكلفاً وقد لا يوفر لها الحماية الكاملة من أي زيادات في أسعار الفائدة. ولذلك، قد تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى تقليل ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالفيضانات والزلازل والكوارث الطبيعية الأخرى أو الأعمال التخريبية

قد يؤثر حدوث الكوارث الطبيعية أو الأعمال التخريبية التي تقع خارج سيطرة الشركة بشكل سلبي على أعمال الشركة أو موظفيها. وستؤدي أي أضرار تلحق بمنشآت وممتلكات الشركة نتيجة للفيضانات أو الزلازل أو العواصف أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو نتيجة لأعمال التخريب، مثل الهجمات الإرهابية إلى تكبد تكاليف كبيرة و/أو تعليق عمليات الشركة، والتي بدورها ستؤدي إلى زيادة في التكاليف وانخفاض الإيرادات. وقد يؤدي وقوع أي من هذه الأحداث إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بحماية البيئة والسلامة العامة

تخضع الشركة لأنظمة حماية البيئة والسلامة العامة واللوائح المعمول بها في المملكة. وتسمح هذه الأنظمة واللوائح بفرض غرامات وعقوبات على بعض المخالفات المضرة بالبيئة، وتتيح هذه القوانين للهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة بأن توقف نشاطات الشركة مؤقتاً أو نهائياً في حال عدم تقيدها بالأوامر التي تطلب منها تصحيح أو إيقاف العمليات التي تسبب أضراراً بيئية. وحتى في حال التزام الشركة بأنظمة ولوائح البيئة والسلامة والصحة والجودة والأوامر الصادرة من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة، إلا أن حدوث أي تغيرات كالتغييرات المحتملة في الأوضاع البيئية للشركة أو تغير الأنظمة المطبقة أو بعض بنودها أو تغير تفسير الأنظمة واللوائح من قبل الجهات ذات العلاقة أو اكتشاف الجهات التنظيمية ذات العلاقة ظروف بيئية غير معروفة سابقاً في الشركة سيزيد من احتمالية صدور أوامر حكومية تدعو لتفويض مزيد من الالتزامات في الموقع أو اعتماد معايير بيئية أكثر تشدداً من قبل الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة، مما سيؤدي إلى تحمل الشركة مزيداً من التكاليف للالتزام بها وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية

تمارس الشركة أعمالها في قطاع التطوير العقاري وتتكون أصولها بشكل أساسي من العقارات، لذا فإن أي انخفاض في قيمة عقارات الشركة سيؤدي إلى التأثير سلباً على نشاط الشركة. وتتأثر قيمة العقارات في المملكة بالتغيرات في المتطلبات الحكومية والعوامل الاقتصادية والسياسية والمنافسة على معدلات رسوم الإيجار وموقع العقارات وجودة التشييد وغيرها من العوامل الأخرى. كما أعلنت الهيئة بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٣١ م) عن السماح للشركات المدرجة باستخدام نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم لقياس العقارات، والعقارات الاستثمارية للفترة المالية للسنة المالية التي تبدأ خلال عام ٢٠٢٢ م أو بعده. وفرضت الهيئة متطلبات عند استخدام الشركات المدرجة نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم لقياس العقارات، والعقارات الاستثمارية تشمل على اعتماد سياسة نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم من قبل مجلس إدارة الشركة وذلك بعد توصية لجنة المراجعة بهذا الشأن، بالإضافة إلى أن يكون تقييم كل عقار أو عقار استثماري معداً من مقيمين اثنين كحد أدنى مع أخذ التقييم الأقل قيمة، وذلك عند إعداد القوائم المالية السنوية وعند استخدام نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم لأول مرة. كما يتوجب أن يتم تعيين المقيمين بقرار من مجلس الإدارة وبعد توصية لجنة المراجعة مع اشتراط أن يكون المقيم حاصل على عضوية زميل من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، بالإضافة لذلك على لجنة المراجعة متابعة عملية التقييم ونتائجها ورفع لمجلس الإدارة بها عند وجود أي ملاحظات تراها، كما وجهت الهيئة الشركات المدرجة بالإفصاح عن أي مكاسب أو خسائر جوهرية تنشأ عن التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن إعلان النتائج المالية الأولية والسنوية، بالإضافة إلى تضمين القوائم المالية الأولية والسنوية أيضاً لتسوية الفروقات بشأن الأصول وصافي الأصول وصافي الدخل والدخل الشامل بين استخدام نموذج القيمة العادلة أو إعادة التقييم ونموذج التكلفة. لذلك فإن الشركة معرضة لمخاطر التقلبات في قيمة أصولها العقارية خلال فترات قصيرة ومفاجئة وفي حال اتخذت الشركة نهج القيمة العادلة أو إعادة التقييم لقياس عقاراتها الاستثمارية فإنها ملزمة بالأخذ بالتقييم الأقل قيمة، وسيؤدي أي من ذلك إلى انخفاض قيمة أصول الشركة مما قد يؤثر سلباً على نشاط وأرباح الشركة وقدرتها على تحقيق عوائد مجزية من خلال بيع أصولها أو استغلالها بالشكل المخطط له من قبل إدارة الشركة، وهو ما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

١-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية بعد الطرح من قبل كبار المساهمين

بعد اكتمال الطرح، سيمتلك كبار المساهمين ما نسبته ٨٤,٥٠٪ من رأس مال الشركة. ونتيجة لذلك، سيكون كبار المساهمين قادرين على التحكم في الأمور التي تتطلب موافقة المساهمين، وسيكونون قادرين على التأثير بشكل كبير على أعمال الشركة، بما في ذلك مسائل مهمة مثل انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، ومعاملات الشركة الجوهرية، وتوزيعات الأرباح، وتعديلات رأس المال. وفي حال تعارضت مصالح كبار المساهمين مع مصالح مساهمي الأقلية في الشركة (بما في ذلك المكتتبين)، فإن مساهمي الأقلية سيكونون في وضع غير موات، ويمكن لكبار المساهمين ممارسة سيطرتهم على الشركة بطريقة قد يكون لها تأثير سلبي على الشركة، وهذا بدوره سيكون له تأثير سلبي على عائدات المكتتبين المتوقعة و/أو يؤدي إلى خسارة كل استثماراتهم في الشركة أو جزء منها.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بملكية بعض من أسهم الشركة من قبل مساهمين يتصرفون بالاتفاق معاً

تتصرف مجموعتين من مساهمي الشركة بالاتفاق معاً تتضمن المجموعة الأولى (١) شركة دلة البركة القابضة و(٢) عبدالله بن صالح بن عبدالله كامل و(٣) شركة دله عبر البلاد العربية و(٤) شركة دله البركة للاستثمار القابضة و(٥) محي الدين بن صالح بن عبدالله كامل و(٦) عبدالله محمد عبده عبدالله يمانى و(٧) شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والذين يتصرفون بالاتفاق معاً ليمتلكون مئتان وثمانية وثلاثون مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف وخمسة عشر (٢٣٨,٥٧٩,٠١٥) سهماً تمثل من نسبته ١٦,٥٨٪ من أسهم الشركة بعد الطرح، فيما تتضمن المجموعة الثانية (١) شركة التطوير والإقامة العقاري و(٢) شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة، والذين يتصرفون بالاتفاق معاً ليمتلكون واحد وتسعون مليون وتسعمائة وسبع وتسعون ألف وسبعمائة وأربع وعشرون (٩١,٩٩٧,٧٢٤) سهماً من أسهم الشركة، تمثل ما نسبته حوالي ٦,٣٩٪ من أسهم الشركة بعد الطرح. وعليه، يتعاون المساهمين سابق الذكر بشكل فعلي لممارسة حقوق التصويت المرتبطة بأسهم الشركة آنفة الذكر. ونتيجة لذلك، فإن المساهمين سابق الذكر قادرين مجتمعين على التأثير بشكل كبير على أعمال الشركة، بما في ذلك مسائل مهمة مثل انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، ومعاملات الشركة الجوهرية، وتوزيعات الأرباح، وتعديلات رأس المال. وسيخضع المساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً بعد إتمام الطرح بنجاح لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر بعد إدراج أسهم الشركة والتي لا يجوز لهم خلالها التصرف في أي من الأسهم التي يمتلكونها. وفي حال تعارضت مصالح المساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً مع مصالح مساهمي الشركة الآخرين (بما في ذلك المكتتبين)، فسيكون المساهمين الآخرين في وضع غير موات، ويمكن للمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق ممارسة حقوقهم المرتبطة بالأسهم سابقة الذكر بطريقة قد يكون لها تأثير سلبي على الشركة، وهذا بدوره سيكون له تأثير سلبي على عائدات المكتتبين المتوقعة و/أو يؤدي إلى خسارة كل استثماراتهم في الشركة أو جزء منها.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

لم يتم طرح أو تداول أسهم الشركة سابقاً في سوق عام للأسهم. لذلك، لا توجد حالياً سوق لتداول أسهم الشركة، وقد لا يوجد سوق نشط ومستدام لتداول أسهم الشركة بعد الطرح. وقد لا يستمر ذلك السوق في حال وجوده. وفي حال عدم وجود أو استمرار وجود سوق نشط وذو سيولة، فقد يؤثر ذلك سلباً على سعر تداول الأسهم أو قد يؤدي إلى خسارة كامل أو جزء من استثمارات المكتتبين في الشركة، مما سيؤثر على العائدات المتوقعة للمكتتبين.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق

قد لا يكون سعر الطرح مؤشراً على السعر الذي سيتم تداول الأسهم به بعد اكتمال عملية الطرح، وقد لا يتمكن المكتتبون من إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى منه، أو قد لا يتمكنون من بيعها على الإطلاق. وقد يكون سعر تداول الأسهم متقلباً وقد يتقلب بشكل كبير نتيجة لمجموعة متنوعة من العوامل، والتي يقع كثير منها خارج نطاق سيطرة الشركة، بما في ذلك ما يلي:

- التقلبات السلبية في أداء الشركة التشغيلي وتحسن أداء منافسيها.
- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج الفصلية أو السنوية لعمليات الشركة.
- التخفيضات أو التغييرات في تغطية الأبحاث من قبل محلي أبحاث الأوراق المالية فيما يتعلق بالشركة أو منافسيها أو القطاع الذي تعمل فيه الشركة.
- ردة فعل الجمهور على تصريحات الشركة الصحفية والإعلانات العامة الأخرى.
- مخالفة الشركة أو منافسيها لتوقعات المحللين.
- تعيين أو استقالة موظفين رئيسيين.
- التغييرات في استراتيجية عمل الشركة.
- التغييرات في البيئة التنظيمية.
- التغييرات في القواعد والسياسات المحاسبية المطبقة.
- التطورات السياسية أو العسكرية أو الهجمات الإرهابية في الشرق الأوسط أو في أي مكان آخر.
- التطورات السياسية أو الاقتصادية أو غيرها من التطورات التي تحدث في المملكة أو تؤثر عليها.
- بدء أو انتهاء فترة الحظر أو قيود النقل الأخرى على الأسهم.
- الكوارث الطبيعية وغيرها.
- وجود تغييرات في أوضاع السوق العامة والأوضاع الاقتصادية.

قد ينتج عن حدوث أي من هذه العوامل تغييرات كبيرة ومفاجئة في حجم التداول وسعر السوق للأسهم، والتي بدورها قد تؤدي إلى تأثير سلبي على العوائد المتوقعة للمكتتبين و/أو تؤدي إلى خسارة كل أو جزء من استثماراتهم في الشركة.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

قد لا تتمكن الشركة من دفع توزيعات الأرباح، وقد لا يوصي مجلس الإدارة بدفع أرباح الأسهم. وقد لا يوافق المساهمون على دفعها لأي سبب من الأسباب. وسيعتمد التوزيع المستقبلي لأرباح الأسهم على عدة عوامل، منها على سبيل المثال لا الحصر، إطفاء الخسائر المتراكمة للشركة وتحقيق الأرباح المستقبلية والمركز المالي والتدفقات النقدية ومتطلبات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية واحتياطات الشركة القابلة للتوزيع والشروط الخاصة بالتسهيلات التمويلية واتفاقيات التمويل (للمزيد من المعلومات حول سياسة توزيع أرباح الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٧ «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة). يجدر بالذكر أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع بنك الجزيرة، فإن الشركة تلتزم بعدم سحب أو توزيع أرباح في حال عدم الالتزام بسداد المبالغ المستحقة في التواريخ المتفق عليها أو في حال التأخر عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة خلال سنة. ويجدر بالذكر بأنه بموجب مراسلة مقدمة من مصرف الإنماء بتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢٤ م)، يسمح بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين بشرط عدم وجود حالات إخلال بناء على اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة معه (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ «اتفاقيات التمويل» من هذه النشرة).

بالإضافة إلى ذلك، قد تخضع الشركة لشروط اتفاقيات التمويل المستقبلية الخاصة بها، والتي قد تتضمن قيوداً على دفع أي توزيعات أرباح. وقد تتحمل الشركة نفقات أو التزامات من شأنها أن تقلل أو تلغي النقد المتاح لتوزيع أرباح الأسهم. وإذا لم تدفع الشركة توزيعات الأرباح على الأسهم، فلن يتلقى المساهمون أي عائد على الاستثمار في الأسهم ما لم يبيعوا الأسهم بسعر أعلى من سعر الطرح. ولا يوجد ما يضمن أن الشركة ستكون قادرة على توزيع أرباح على المساهمين، أو أن توزيع الأرباح سيوصي به مجلس الإدارة أو يوافق عليه المساهمون، مما قد يكون له تأثير سلبي على عوائد المستثمرين المتوقعة على الاستثمار في أسهم الطرح.

٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة بيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد الطرح

قد يؤثر بيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد اكتمال الطرح، أو التصور بأن مثل هذا البيع سيحدث، بشكل سلبي على سعر السوق للأسهم. وسيخضع كبار المساهمين والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً بعد إتمام الطرح بنجاح لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر بعد إدراج أسهم الشركة والتي لا يجوز لهم خلالها التصرف في أي من الأسهم التي يمتلكونها. في حال بيع عدد كبير من الأسهم من قبل كبار المساهمين بعد انتهاء فترة الحظر، أو التصور بأن مثل هذا البيع قد يحدث، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سوق الأسهم وقد يؤدي إلى انخفاض سعرها في السوق.

بالإضافة إلى ذلك، إذا قررت الشركة زيادة رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة، فقد تؤثر الأسهم الجديدة سلباً على سعر الأسهم في السوق وتقلل من نسبة ملكية المساهمين في الشركة إذا لم يكتتبوا في أسهم جديدة في ذلك الوقت. وقد يكون لحدوث أي من العوامل السابقة تأثير سلبي على عائدات المستثمرين المتوقعة أو قد يؤدي إلى خسارة كل استثماراتهم في الشركة أو جزء منها.

٧-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالأبحاث المنشورة عن الشركة

يعتمد سعر تداول الأسهم وحجمها جزئياً على الأبحاث التي ينشرها محللو الأوراق المالية أو محللو القطاع حول الشركة وأعمالها. وإذا لم يقيم المحللون بإجراء أبحاث كافية بصورة مستمرة أو إذا قام واحد أو أكثر من المحللين الذين يغطون الشركة بتخفيض توصياتهم بشأن الأسهم أو نشروا أبحاثاً غير دقيقة أو غير موثقة حول أعمال الشركة، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق. وإضافة إلى ذلك، إذا توقف واحد أو أكثر من هؤلاء المحللين الذين يقومون بنشر الأبحاث عن تغطية الشركة، أو لم ينشر تقارير منتظمة عنها، فقد تفقد الشركة مكانتها وظهرها في الأسواق المالية، مما قد يؤدي بدوره إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق انخفاضاً كبيراً وهو ما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على عوائد المكتسبين المتوقعة على الاستثمار في أسهم الطرح.



٣- معلومات عن السوق والقطاع

١-٣ مقدمة

إن مصدر المعلومات الواردة في هذا القسم هو التقرير الذي أعده مستشار دراسة السوق (شركة العقاريون المهنيون ذ م م تتعامل باسم كوليرز) حصرياً للشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٢م). شركة كوليرز هي إحدى الشركات المستقلة المتخصصة في تقديم خدمات أبحاث السوق الاستراتيجية، والتي لديها نطاق واسع من العملاء. وقد تأسست في عام ١٩٧٦م، ويقع مقرها الرئيسي في تورنتو، كندا. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمتلك مستشار دراسة السوق أو أي من شركاته التابعة، أو الشقيقة أو شركاه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مديره أو أي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة. وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استعمال اسمه ومعلومات السوق والبيانات المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

ويرى أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة من مصادر أخرى، بما فيها تلك المقدمة من مستشار دراسة السوق هي بيانات ومعلومات ذات مصداقية. إلا أنه لم تقم الشركة أو أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من أعضاء الإدارة العليا فيها أو المستشارين الآخرين بالتحقق أو التأكد من دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا القسم، ولا يتحمل أي منهم أي مسؤولية فيما يتعلق بهذه المعلومات.

٢-٣ المنهجية

منهجية البحث

تستند المعلومات الواردة في هذا القسم إلى بحث شامل تم إجراؤه خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وتضمنت منهجية البحث جمع البيانات الثانوية المتاحة للجمهور، بما فيها مؤشرات الاقتصاد الكلي والإحصاءات الديموغرافية من مصادر موثوقة، مثل الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، ووزارة المالية، ووزارة السياحة (MOT)، وشركة كريديت سويس (Credit Suisse)، والأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية، وموقع رؤية ٢٠٣٠م، وشركة يورومونيتور (Euromonitor). وبالإضافة إلى ذلك، فقد تضمن التحليل آخر التطورات والاتجاهات والأفكار الخاصة بسوق مكة المكرمة، والتي تم التوصل إليها من خلال الأبحاث المكثفة والزيارات الميدانية والمصادر الموثوقة. وقد تم فحص جميع المصادر وتحليلها بعناية لإجراء تقييم شامل للسوق وتحديد الاتجاهات التاريخية في قطاعات السكن والبيع بالتجزئة والضيافة.

تتضمن منهجية الطلب لسوق التجزئة ضرب إجمالي الإنفاق على التجزئة الذي تم الحصول عليه من شركة يورومونيتور مع النسبة المئوية التي يتم إنفاقها في مراكز التسوق لحساب الأموال المتاحة للإيجار. وبعد ذلك يتم تطبيق نسبة الإيجار إلى المبيعات بناءً على معايير السوق لتحديد إجمالي الأموال المتاحة للإيجار. وبقسمة إجمالي الأموال المتاحة للإيجار على متوسط معدل الإيجار ينتج عن ذلك إجمالي المساحة القابلة للتأجير والقابلة للدعم، والتي تمثل أقصى مساحة قابلة للتأجير مدعومة بظروف السوق. يشير المعروض من قطاع التجزئة المنظم إلى المساحات التجارية التي تم تطويرها وإدارتها وفقاً للمعايير الدولية، مثل تلك المحددة من قبل المجلس الدولي لمراكز التسوق (ICSC)، والتي تشمل مراكز التسوق الكبيرة والمولات التي تتمتع بإدارة احترافية وتصميم منظم. أما المعروض من قطاع التجزئة غير المنظم، فيشمل المساحات التجارية التي لا تتبع هذه المعايير، مثل المحلات الصغيرة والأسواق التقليدية التي تفتقر إلى الإدارة والتصميم المنظم.

تتضمن منهجية التنبؤ لتحليل العرض والطلب للفنادق نهجاً شاملاً. أولاً، تقدير المعروض من الضيافة يأخذ في الاعتبار عدة عوامل. ويشمل هذا النظر في مشروعات الضيافة المعلنة والمؤكدّة التي من المتوقع أن تدخل السوق حتى عام ٢٠٣٠م. وبالإضافة إلى ذلك، تعتبر الاتجاهات التاريخية والتأخيرات المتوقعة مسؤولة عن أي تغييرات محتملة في السوق. وبالمثل، تتبنى توقعات الطلب على قطاع الضيافة نهجاً متعدد الأوجه. وتعتبر التوقعات السياحية الوافدة إلى المملكة العربية السعودية، الواردة من شركة يورومونيتور، عاملاً أساسياً. علاوة على ذلك، يؤخذ في الاعتبار الطلب المُستَحْت الناتج عن إدخال فنادق جديدة إلى الخدمة وتطوير البنية التحتية السياحية.

لتحديد العدد الإضافي للغرف الفندقية التي يمكن أن يدعمها السوق كل عام، تم تطبيق معدل إشغال بنسبة ٦٠٪. ويعمل معدل الإشغال هذا كميّار لتقييم قدرة السوق وتحديد إمكانات النمو والتوسع في هذا القطاع. ومن خلال استخدام هذه المنهجية الشاملة، ودمج مصادر البيانات والعوامل المختلفة، يمكن إجراء توقعات أكثر دقة واستتارة فيما يتعلق بديناميكيات العرض والطلب المستقبلية في قطاع الضيافة.

يتم تقدير الطلب السكني على أساس الحاجة المتزايدة للسكن السكنية الرسمية، مدفوعة بتزايد عدد السكان وانخفاض متوسط حجم الأسرة بناءً على معدلات النمو التاريخية. بالإضافة إلى ذلك، يشمل التقدير طلب الاستبدال، الذي يمثل حوالي ١٪ من الاحتياطي القائم للمساكن. وهذا يمثل الطلب الناشئ عن الحاجة إلى استبدال الوحدات السكنية القديمة القائمة.

يتم حساب الطلب على المنازل الثانية من خلال تقدير العدد الإجمالي لأصحاب الثروات في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي العربي وعلى مستوى العالم. ويتم تحديد احتمالية قيام أصحاب الثروات هؤلاء بشراء منازل ثانية بناءً على مدى بُعد المملكة عن هذه الجهات العالمية. وينتج عن ذلك الطلب الحالي من أصحاب الثروات على منازل ثانية في المملكة، والذي من المتوقع أن ينمو بمعدل نمو سنوي مُركب يتماشى مع معدلات النمو التاريخية المستقرة لأصحاب الثروات.

٣-٣ نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

١-٣-٣ اقتصاد المملكة العربية السعودية وأداؤها

تُعد المملكة العربية السعودية أكبر دولة في منطقة الخليج من حيث المساحة ومن حيث الكثافة السكانية. وقد لعب قطاع النفط في البلاد تاريخياً دوراً مهماً في دفع عجلة النمو الاقتصادي، حيث تُعد المملكة العربية السعودية واحدة من أكبر منتجي ومصدري النفط في العالم. وتمثل صادرات النفط جزءاً كبيراً من إجمالي الناتج المحلي والإيرادات الحكومية للمملكة. ومع ذلك، تعمل المملكة بنشاط على تنويع اقتصادها لتقليل اعتمادها على النفط وتعزيز النمو المستدام.

أحد المحركات الرئيسية لنمو إجمالي الناتج المحلي غير النفطي هي مبادرة رؤية المملكة ٢٠٣٠م. وتهدف خطة الإصلاح الطموحة هذه إلى إحداث تحول في الاقتصاد السعودي من خلال التركيز على مختلف القطاعات، بما فيها السياحة والترفيه والرعاية الصحية والتعليم والتكنولوجيا. وتهدف رؤية ٢٠٣٠م إلى خلق فرص جديدة وجذب الاستثمار الأجنبي وتحفيز نمو القطاع الخاص وذلك من خلال تنويع الاقتصاد وتقليل الاعتماد على النفط. بالإضافة إلى ذلك، هناك تركيز على المشاريع الكبيرة مثل مشروع نيوم ومشروع البحر الأحمر والقدية، والتي من المتوقع أن تؤدي إلى إحداث نمو اقتصادي كبير من خلال توفير فرص عمل وزيادة حجم الاستثمار الأجنبي.

وهناك محرك أساسي آخر لنمو إجمالي الناتج المحلي، ألا وهو تركيز الحكومة على تطوير البنية التحتية. فقد استثمرت المملكة العربية السعودية بكثافة في مشروعات واسعة النطاق للبنية التحتية، مثل بناء مدن جديدة وإنشاء شبكات نقل وبناء مناطق صناعية. وهذه الاستثمارات لا تزيد من إمكانية توفير فرص عمل وتعزيز النشاط الاقتصادي خلال مرحلة البناء فحسب، بل تضع أيضاً الأساس لنمو اقتصادي طويل الأجل، وذلك من خلال تسهيل التجارة وتحسين الاتصال وجذب الاستثمار الأجنبي.

علاوة على ذلك، تعمل المملكة العربية السعودية بنشاط على تعزيز ريادة الأعمال ودعم نمو الشركات الصغيرة والمتوسطة. فقد تم إطلاق مبادرات، مثل الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت)، لتوفير الدعم والتمويل والتدريب لرواد الأعمال المحليين. وتهدف الحكومة إلى تحفيز الابتكار وتوفير فرص عمل وتنويع الاقتصاد من خلال تعزيز منظومة بيئية حيوية لريادة الأعمال.

تحمل الاستراتيجية الوطنية للاستثمار (NIS) أهمية كبيرة، حيث إنها بمثابة محرك أساسي لرؤية ٢٠٣٠م. وتهدف المملكة العربية السعودية، من خلال سعيها لجذب صافي استثمار أجنبي مباشر سنوي (FDI) بقيمة ٢٨٨ مليار ريال سعودي بحلول السنة المالية ٢٠٣٠م، لتحقيق نمو اقتصادي هائل وترسيخ مكانتها كمقر استثماري عالمي رئيسي.

أخيراً، يساهم كل من النمو السكاني في المملكة العربية السعودية وتوسع السوق الاستهلاكية بشكل كبير في نمو إجمالي الناتج المحلي. وتضم المملكة فئات سكانية من الشباب والأثرياء من ذوي الدخل المتزايد المتاح؛ مما يؤدي إلى زيادة الطلب على السلع والخدمات المختلفة. ويوفر هذا الاتجاه الديموغرافي، إلى جانب ارتفاع معدل التوسع الحضري، سوقاً واعدة للشركات المحلية والدولية؛ مما يعزز النمو الاقتصادي بشكل أكبر.

بشكل عام، تُعد جهود التنويع من خلال رؤية ٢٠٣٠م، وتطوير البنية التحتية، ودعم ريادة الأعمال، والسوق الاستهلاكية المتنامية، من العوامل الرئيسية لنمو إجمالي الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية؛ مما يُمكن الدولة من المضي قدماً نحو اقتصاد أكثر استدامة ومرونة.

٢-٣-٣ مؤشرات الاقتصاد الكلي وإجمالي الناتج المحلي والتضخم

وفقاً للهيئة العامة للإحصاء، شهد إجمالي الناتج المحلي الحقيقي للمملكة انخفاضاً بنسبة ١٪ خلال عام ٢٠٢٣م مقارنة بالعام السابق ٢٠٢٢م. ويمثل هذا تحسناً كبيراً مقارنة بمعدل النمو السلبي الذي بلغ -٣,٦٪ في عام ٢٠٢٠م، والذي تأثر بشدة بجائحة كورونا. وفي عام ٢٠٢١م، أي فترة ما بعد جائحة كورونا، ارتفع نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي على أساس سنوي ووصل إلى ٥,١٪. ووفقاً للهيئة العامة للإحصاء، فقد أدى القطاع غير النفطي دوراً مهماً للغاية لإجمالي الناتج المحلي الحقيقي؛ حيث سجل معدل نمو إيجابياً على أساس سنوي بلغ حوالي ٤,٤٪ في عام ٢٠٢٣م، على عكس الأنشطة النفطية التي انخفضت بنسبة ٩,٠٪. وقد كان قطاع العقارات محركاً رئيسياً لإجمالي الناتج المحلي غير النفطي؛ حيث استفاد من زيادة الاستثمارات والمشاريع الكبيرة ومن السياحة المزدهرة. ومن المتوقع أن يساهم النمو المستمر لهذا القطاع بشكل إيجابي في إجمالي الناتج المحلي غير النفطي في المستقبل؛ مما يوفر مصدر دخل أكثر تنوعاً واستدامة لاقتصاد المملكة العربية السعودية.

تحتل المملكة العربية السعودية مكانة كأكبر اقتصاد في مجلس التعاون لدول الخليج العربية، حيث يُتوقع أن يبلغ الناتج المحلي الإجمالي الاسمي وفقاً للهيئة العامة للإحصاء حوالي ٤,٠٠٣ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م، وهو ما يمثل انخفاضاً بنسبة ٣,٧٪ عن المبلغ المقدّر بـ ٤,١٥٧ مليار ريال سعودي المسجل في عام ٢٠٢٢م.

الجدول (١-٣): إجمالي الناتج المحلي الاسمي

الفئة	الوحدة	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م*	٢٠٢٣م*
التضخم	٪	٢,٥	(٢,١)	٣,٤	٣,١	٢,٥	٢,٦
الأنشطة النفطية	مليار ريال سعودي	١,٠٧٨,٢	٩٤٩,٨	٦٠٤,٢	٩١٩,٩	١,٦٠٨,٤	١,٢٥٥,٢
	٪	٣٥	٣١	٢٣	٣٠	٤١	٣٣
الأنشطة غير النفطية	مليار ريال سعودي	١,٤٥٢,٤	١,٥١٩,١	١,٤٥٥,١	١,٥٨٢,٧	١,٧٥٤,٥	١,٩٠٢,٠
	٪	٤٧	٥٠	٥٥	٥١	٤٤	٥٠
الأنشطة الحكومية	مليار ريال سعودي	٥٥٩,٤	٥٨٣,٨	٥٧٧,٠	٥٧٧,٦	٦٠٣,٢	٦٢٨,٥
المجموع الفرعي: إجمالي القيمة المضافة	مليار ريال سعودي	٣,٠٩٠,٠	٣,٠٥٢,٧	٢,٦٣٦,٢	٣,٠٨٠,٢	٣,٩٦٦,١	٣,٧٨٥,٧
صافي الضرائب	مليار ريال سعودي	٨٤,٧	٩١,٩	١١٧,٣	١٩٧,٩	١٩١,١	٢١٧,٨
الإجمالي: الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	مليار ريال سعودي	٣,١٧٤,٧	٣,١٤٤,٦	٢,٧٥٣,٥	٣,٢٧٨,١	٤,١٥٧,١	٤,٠٠٣,٤

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء.

ملاحظة: * تشير إلى بيانات أولية.

الجدول (٢-٣): إجمالي الناتج المحلي الحقيقي

الفئة	الوحدة	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م*	٢٠٢٣م*
التضخم	٪	٢,٥	(٢,١)	٣,٤	٣,١	٢,٥	٢,٦
الأنشطة النفطية	مليار ريال سعودي	١,٠٧٨,٢	١,٠٤٢,٦	٩٧٠,٨	٩٨٢,٦	١,١٢٩,٧	١,٠٢٧,٤
	٪	٣٥	٣٣	٣٢	٣١	٣٣	٣٠
الأنشطة غير النفطية	مليار ريال سعودي	١,٤٥٢,٤	١,٥٠٦,٣	١,٤٦٢,٧	١,٥٧٠,٨	١,٦٥٨,٧	١,٧٣٢,٠
	٪	٤٧	٤٨	٤٩	٥٠	٤٩	٥١
الأنشطة الحكومية	مليار ريال سعودي	٥٥٩,٤	٥٦٩,١	٥٦٥,٧	٥٧٢,١	٥٩٨,٧	٦١١,٣
المجموع الفرعي: إجمالي القيمة المضافة	مليار ريال سعودي	٣,٠٩٠,٠	٣,١١٧,٩	٣,٠٠٢,٦	٣,١٤١,١	٣,٣٩٩,١	٣,٣٥١,٦
صافي الضرائب	مليار ريال سعودي	٨٤,٧	٩١,٦	٩١,٩	١٠٦,١	١٠٢,٠	١١٤,٨
الإجمالي: الناتج المحلي الحقيقي	مليار ريال سعودي	٣,١٧٤,٧	٣,٢٠٩,٥	٣,٠٩٤,٦	٣,٢٥١,٦	٣,٤٩٥,١	٣,٤٦٨,٧

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء.

ملاحظة: * تشير إلى بيانات أولية. وفقاً لإخلاء مسؤولية الهيئة العامة للإحصاء بشأن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية: تمثل منهجية الربط المتسلسل نموذجاً غير جمعي، وبالتالي فإن المكونات الفرعية لا تتوافق مع المجاميع.

وبالنظر إلى المستقبل، تتوقع المملكة العربية السعودية انخفاضاً في معدل التضخم. ووفقاً لتوقعات يورومونيتر، من المتوقع أن تشهد المملكة نمواً في الناتج المحلي الإجمالي الاسمي بنسبة ٦,٢٪ من عام ٢٠٢٤م إلى عام ٢٠٣٠م.

توزيع السكان والأسر

الجدول (٣-٢): تعداد السكان التاريخي والمتوقع للمملكة العربية السعودية (القيم متوقعة اعتبارًا من عام ٢٠٢٣ فصاعدًا)

الفترة	الوحدة	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١٧,١	١٧,٥	١٨,٠	١٨,٤	١٨,٨	١٩,٣	١٩,٧	٢٠,٢	٢٠,٧	٢١,٢	٢١,٧	٢٢,٣	٢٢,٨
غير السعوديين	مليون	١٣,١	١٢,٦	١٣,٦	١٢,٤	١٣,٤	١٣,٧	١٤,١	١٤,٤	١٤,٨	١٥,٢	١٥,٦	١٦,٠	١٦,٤
إجمالي عدد السكان	مليون	٣٠,٢	٣٠,١	٣١,٦	٣٠,٨	٣٢,٢	٣٣,٠	٣٣,٨	٣٤,٧	٣٥,٥	٣٦,٤	٣٧,٣	٣٨,٣	٣٩,٢

المصادر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م، شركة كوليرز (Colliers)، ٢٠٢٤م. ملاحظة: قد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

الجدول (٤-٢): عدد الأسر التاريخي والمتوقع للمملكة العربية السعودية (القيم متوقعة اعتبارًا من عام ٢٠٢٣ فصاعدًا)

الفترة	الوحدة	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٣,٦	٣,٧	٣,٩	٤,٠	٤,٢	٤,٣	٤,٥	٤,٦	٤,٨	٥,٠	٥,٢	٥,٣	٥,٥
غير السعوديين	مليون	٣,٥	٣,٦	٣,٧	٣,٩	٤,٠	٤,٢	٤,٣	٤,٥	٤,٧	٤,٩	٥,٠	٥,٢	٥,٤
إجمالي الأسر	مليون	٧,١	٧,٣	٧,٦	٧,٩	٨,٢	٨,٥	٨,٨	٩,١	٩,٥	٩,٨	١٠,٢	١٠,٦	١١,٠

المصادر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م، شركة كوليرز (Colliers)، ٢٠٢٤م. ملاحظة: قد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

شهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نموًا كبيرًا مدفوعًا بالتوسع السكاني في المملكة وزيادة الطلب على العقارات السكنية والتجارية. ومع توقع وصول إجمالي عدد السكان إلى ما يقارب ٣٩,٢ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٠م، تتزايد الحاجة إلى توفير مساكن عالية الجودة وبأسعار معقولة لاستيعاب الزيادة السكانية. إن التزام حكومة المملكة العربية السعودية القوي بتطوير القطاع العقاري يعزز من جاذبية السوق السعودي كوجهة استثمارية للمطورين والمستثمرين.

٤-٣ نظرة عامة على مكة المكرمة

١-٤-٣ ديموغرافية مكة المكرمة

مدينة مكة هي المقر الإداري لمنطقة مكة، وتقع على بعد ٧٠ كم تقريبًا من مدينة جدة. وتتمتع مكة المكرمة بأهمية كبيرة في العالم الإسلامي باعتبارها قبلة المسلمين الأولى وتضم أقدس الأماكن في دين الإسلام، ألا وهي الكعبة المشرفة.

يُقدر عدد سكان مكة بنحو ٢,٥ مليون نسمة في عام ٢٠٢٣م، ومن المتوقع أن يصل إلى ٢,٨٣ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويتكون مزيج السكان من ٤٥٪ من السعوديين و ٥٥٪ من غير السعوديين في عام ٢٠٢٣م. ومن المتوقع أن يتغير هذا المزيج بشكل بسيط حيث تصبح نسبة السعوديين ٤٧٪ ونسبة غير السعوديين ٥٣٪ في عام ٢٠٣٠م.

بالتزامن مع ذلك، من المتوقع أن يرتفع عدد الأسر في مكة المكرمة من ٦١٦,٠٠٠ أسرة في عام ٢٠٢٣م إلى حوالي ٧٧١,٠٠٠ أسرة بحلول عام ٢٠٣٠م. وفي حين يزداد عدد السكان، فمن المتوقع أن ينخفض حجم الأسرة من ٤,٠ إلى ٣,٧ أفراد، تماشيًا مع التحولات الاجتماعية المتطورة في المملكة.

يمكن أن تعزى الزيادة في عدد السكان والأسر في مكة المكرمة إلى عوامل مختلفة، حيث إن الفرص الاقتصادية القوية في مكة المكرمة، بما فيها قطاعا السياحة والضيافة المزدهران، تجذب كلاً من المقيمين السعوديين وغير السعوديين الباحثين عن عمل في هذه القطاعات. وتعمل مبادرات تطوير البنية التحتية والتوسع العمراني المستمرة في المدينة على تعزيز جاذبيتها مع توفير المزيد من فرص العمل.

٢-٤-٣ إجمالي الناتج المحلي لمكة المكرمة

وفقاً لشركة يورومونيتور، من المتوقع أن يبلغ إجمالي الناتج المحلي الاسمي لمكة المكرمة ٢٣١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٤م. ويعتمد اقتصاد مكة إلى حد كبير على مواسم الحج والعمرة، التي من المتوقع أن تزداد بشكل كبير بحلول عام ٢٠٣٠م. وسيتضاعف ذلك أيضاً من خلال الاستثمار في البنية التحتية لاستيعاب ٣٠ مليون معتمر بحلول عام ٢٠٣٠م. وبالتالي، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي لمكة المكرمة بالتوازي مع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بحلول عام ٢٠٣٠م بمعدل نمو سنوي يقدر بـ ٧,٣٪، مقارنة بمعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة والذي يُقدر بـ ٦,٢٪.

٣-٤-٣ عدد الزيارات التاريخية للحج والعمرة (١٨ – ٢٣)

الجدول (٥-٣): الأعداد التاريخية للحج والمُعتمرين (٢٠١٨م – ٢٠٢٣م، مليون)

الفترة	الوحدة	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
المُعتمرون الوافدون	مليون	٧,٥	٨,٠	١,٧	٠,٣	٨,٤	١٣,٦
المُعتمرون المحليون	مليون	٥,٦	٥,٩	٢,٩	٣,٣	١٦,٣	١٣,٣
الحجاج الوافدون	مليون	١,٨	١,٩	-	-	٠,٨	١,٧
الحجاج المحليون	مليون	٠,٦	٠,٦	٠,٠	٠,١	٠,١	٠,٢
الإجمالي	مليون	١٥,٥	١٦,٤	٤,٦	٣,٧	٢٥,٦	٢٨,٨

المصادر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٤م، شركة كولينز، ٢٠٢٤م.
ملاحظة: القيم مقربة لأقرب منزلة عشرية وقد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

أدى تخفيف القيود على استيعاب المزيد من الحجاج والمُعتمرين بين عامي ٢٠١٧م و٢٠١٩م إلى زيادة في أعدادهم من ١٥,٩ مليون في عام ٢٠١٧م إلى ١٦,٤ مليون في عام ٢٠١٩م. ومع ذلك، وبسبب تفشي جائحة كوفيد-١٩ والإجراءات الرقابية اللاحقة التي نفذتها الحكومة، تم تقييد إصدار تأشيرات الحج والعمرة للزوار الوافدين مما أدى إلى انخفاض إجمالي عدد الحجاج والمُعتمرين بنسبة ٧٢٪ مقارنة بالعام السابق بين عامي ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

وقد أدى فرض قيود شديدة لضمان سلامة الحجاج والمُعتمرين والزوار خلال عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢١م إلى تقليل عدد زوار الحج والعمرة الوافدين إلى مكة المكرمة. من أجل المصلحة العامة، اقتصر أداء فريضة الحج في عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢١م على الأشخاص المقيمين داخل المملكة العربية السعودية، مما نتج عنه ١٠,٠٠٠ حاج من داخل المملكة في عام ٢٠٢٠م و ٥٩,٠٠٠ حاج من داخل المملكة في عام ٢٠٢١م. كذلك شهدت فئة العمرة المحلية قيوداً مماثلة، حيث تم تقييد الحركة في أبريل ٢٠٢٠م مع بدء تطبيق الإجراءات. ومع ذلك، شهد عام ٢٠٢١م تحسناً في النشاط بفضل توفر اللقاح في جميع أنحاء المملكة، مما سمح بزيادة عدد الزوار إلى المسجد الحرام.

شهد في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م تعافياً واضحاً في أعداد الحجاج والمُعتمرين، حيث تجاوزت الأعداد المسجلة قبل الجائحة. ومع تحسن الوضع العالمي وتخفيف قيود السفر تدريجياً، تمكن عدد أكبر من الأفراد من القيام بالسفر الدولي، مما ساهم في زيادة عدد الحجاج والمُعتمرين الوافدين إلى مكة المكرمة منذ عام ٢٠٢٢م.

٤-٤-٣ العدد المستهدف لزائري مكة المكرمة (رؤية ٢٠٣٠)

الجدول (٦-٣): توقعات أعداد الحجاج والمُعتمرين (٢٠٢٤م – ٢٠٣٠م، مليون)

الفترة	الوحدة	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
المُعتمرون الوافدون	مليون	١٦,٧	١٧,٨	١٩,٠	٢٠,٣	٢١,٥	٢٢,٧	٢٣,٩
المُعتمرون المحليون	مليون	١٣,٣	١٣,٧	١٤,٠	١٤,٣	١٤,٧	١٥,١	١٥,٤
الحجاج الوافدون	مليون	١,٦	١,٨	٢,٠	٢,٣	٢,٣	٢,٥	٢,٧
الحجاج المحليون	مليون	٠,٢	٠,٣	٠,٤	٠,٥	٠,٦	٠,٧	٠,٨
الإجمالي	مليون	٣١,٨	٣٣,٦	٣٥,٤	٣٧,٤	٣٩,١	٤١,١	٤٢,٨

المصادر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٤م، شركة كولينز، ٢٠٢٤م.
ملاحظة: ١ تُعرض الأرقام الفعلية للحج لعام ٢٠٢٤م وقد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

استناداً إلى الأرقام المعلنة، استقبل موسم الحج ١,٨ مليون حاج في عام ٢٠٢٤م. ويُقدَّر بأن يصل عدد المعتمرين على مدار العام إلى ٣٠ مليون معتمر في عام ٢٠٢٤م. فيما يُتوقع أن يصل عدد الحجاج والمعتمرين بحلول عام ٢٠٣٠م إلى ٤٢,٩ مليون، مما يشكل زيادة ملحوظة بمقدار ٢,٦ ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام ٢٠١٩م.

وقد تم تحديد هدف محوري ضمن إطار رؤية ٢٠٣٠م يتمثل في استقبال ٣٠ مليون معتمر من خارج المملكة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويبرز هذا الهدف التزام الحكومة في تمكين المزيد من المسلمين من القدوم إلى المملكة لأداء العمرة وتسهيل إجراءات وصولهم وإثراء التجربة الدينية والثقافية للحجاج والمعتمرين.

وإدراكاً لأهمية خدمة ضيوف المملكة من الحجاج والمعتمرين، تم تنفيذ سلسلة من التحسينات التي تقودها الحكومة لتعزيز تجارب الحجاج لزوار الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة، مع تركيز قوي على تطوير البنية التحتية، إلى جانب المبادرات لتحسين المرافق والخدمات، إذ تهدف المملكة إلى خلق بيئة ترحيبية وغنية والاستمرار في تحسين تجربة الحجاج والمعتمرين والزوار.

بالإضافة إلى ما تم ذكره أعلاه، تم إطلاق مبادرة خدمة ضيوف الرحمن في عام ٢٠١٩م، والهدف الرئيسي للمبادرة هو ضمان أن يكون لدى أكبر عدد ممكن من المسلمين الفرصة لأداء الحج والعمرة، مع تحسين تجربتهم بشكل عام. ويتضمن ذلك الاستعدادات الشاملة للحرمين الشريفين، والترويج للرسالة العالمية للإسلام، وتحسين المواقع السياحية والثقافية، وتقديم خدمات استثنائية قبل وأثناء وبعد زيارتهم لمكة المكرمة والمدينة المنورة والمشاعر المقدسة. علاوة على ذلك، تهدف المبادرة إلى إبراز الصورة المرموقة والمتقدمة للمملكة العربية السعودية في التزامها بخدمة الحرمين الشريفين وتلبية احتياجات الحجاج والمعتمرين.

حققت مبادرة خدمة ضيوف الرحمن إنجازات بارزة من خلال التعاون مع الجهات ذات الصلة في القطاع، وتزامن ذلك مع تسهيل توفير التأشيرات الإلكترونية للحجاج والمعتمرين من جميع الدول، وتمديد موسم العمرة، وتحقيق تطورات تقنية متعددة. وتشمل هذه الإنجازات التنفيذ الناجح لمبادرات، مثل «إياب»، «الحج الذكي» و «الحج بلا حقيبة». بالإضافة إلى ذلك، ضمنت المبادرة توفير تغطية شاملة للتأمين الصحي للحجاج.

كما ستسعى مبادرة خدمة ضيوف الرحمن في المرحلة المقبلة إلى خلق رحلة روحانية غنية للحجاج والمعتمرين والزوار من خلال تبسيط وتسهيل إجراءات الاستضافة لاستيعاب أعداد كبيرة من الحجاج والمعتمرين والزوار. كما يركز البرنامج على تحقيق تنسيق سلس بين جميع الجهات المعنية.

٥-٣ قطاع البيع بالتجزئة

١-٥-٣ نظرة عامة على قطاع البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية

يشهد سوق البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية تحولاً كبيراً، يتميز بالتحول نحو مفاهيم تجزئة أكثر اعتماداً على التجارب التفاعلية. تركز مراكز التسوق الناشئة على خلق تجربة بيع بالتجزئة محددة ومتميزة، وتضم عناصر مثل العروض على الأطعمة والمشروبات، ومرافق ترفيهية، ومناطق داخلية وخارجية. ويهدف هذا النهج الاستراتيجي إلى تعزيز مشاركة العملاء ورضاهم.

تشهد المملكة تحولات اقتصادية واجتماعية جذرية في إطار رؤية ٢٠٣٠م، التي تهدف إلى تنويع الاقتصاد وتقليل الاعتماد على النفط. فقد تم التركيز على تطوير قطاعات جديدة مثل السياحة والترفيه والرياضة، مما أدى إلى زيادة كبيرة في أعداد الزوار والمستثمرين. في مجال البيع بالتجزئة، فيما أطلقت الحكومة العديد من المبادرات لتعزيز السوق، بما في ذلك تحسين بيئة الأعمال، ودعم الابتكار، وتطوير البنية التحتية.

يبقى قطاع التجزئة غير المنظم (مُعرَّف في قسم ٣-٢ المنهجية) جزءاً أساسياً من السوق العام للبيع بالتجزئة. ومع مرور الوقت، من المتوقع أن يتحول جزء منه أو يعاد توجيهه إلى مراكز تجزئة منظمة (مُعرَّف في قسم ٣-٢ المنهجية)، هذا الاتجاه شائع في المدن ذات البيئات العمرانية المتغيرة باستمرار. بالإضافة إلى ذلك، تسهم السياسات الجديدة، مثل التأشيرات السياحية على مدار السنة، في جذب أعداد متزايدة من السياح والزوار إلى المملكة، مما يعزز الطلب على مساحات البيع بالتجزئة ويحفز النمو الاقتصادي.

نظمت المملكة العربية السعودية العديد من الفعاليات في مختلف المدن، مثل موسم جدة، والفورمولا ١، وموسم الرياض، مما يُحتمل أنه لعب دوراً في تعزيز الإنفاق الاستهلاكي داخل سوق البيع بالتجزئة. ومن المتوقع أن تستمر هذه الفعاليات في المستقبل، حيث تعمل كمحفزات لزيادة الإنفاق الاستهلاكي داخل البلاد.

من المتوقع أن تسهم المشاريع الضخمة والتحويلية في جميع أنحاء المملكة في تعزيز التنافسية داخل سوق البيع بالتجزئة. لذلك، يُتوقع أن يواجه مشغلو مراكز البيع بالتجزئة هذا التحول من خلال تقديم شروط إيجارية أكثر مرونة وتنافسية أفضل وتسويق منتجاتهم بفعالية. بشكل عام، من المتوقع أن يؤدي هذا إلى سوق أكثر تنافسية وتنوعاً في المستقبل.

٢-٥-٣ نظرة عامة على قطاع البيع بالتجزئة في مكة المكرمة

يُعد سوق البيع بالتجزئة في مدينة مكة المكرمة من الأسواق الحيوية والمهمة في المملكة العربية السعودية. ومع استمرار النمو في أعداد الزوار والسياح، لا سيما مع تنفيذ برامج رؤية ٢٠٣٠م والسياسات الحكومية المشجعة، يشهد سوق التجزئة في مكة المكرمة فرصاً استثمارية واعدة تتطلب الاستجابة لمتغيرات السوق وتقديم تجارب تسوق مبتكرة وجذابة.

من المتوقع أن يشهد سوق البيع بالتجزئة في مكة المكرمة نمواً وتحولاً كبيرين بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م، حيث يتوقع أن يرتفع إجمالي الإنفاق على البيع بالتجزئة للمقيمين في مدينة مكة المكرمة من نحو ٣١,٨ مليار ريال سعودي إلى ٤٢,٢ مليار ريال سعودي خلال هذه الفترة، مما يشير إلى زيادة كبيرة في طلبات المستهلكين.

من المتوقع كذلك أن يؤدي التحقيق الكامل للرؤية في مدينة مكة المكرمة التي تقضي باستيعاب ٣٠ مليون معتمر من الوافدين سنوياً إلى توفير طلب مستدام على عروض البيع بالتجزئة ذات الصلة ومؤسسات الأغذية والمشروبات عالية الجودة، والتي ستتركز بشكل أساسي داخل المنطقة المركزية. كما ينبغي أن يؤدي هذا إلى فوائد اقتصادية للمناطق الأخرى التي تخدم الحجاج والمعتمرين المحيطة بالمنطقة المركزية.

في مجال الإنفاق السياحي في البيع بالتجزئة، من المتوقع أن يشهد سوق مكة المكرمة نمواً كبيراً من حوالي ٦٣,٨ مليار ريال سعودي إلى ١٠٣,٧ مليار ريال سعودي بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م. ويظهر الارتفاع الكبير في الإنفاق السياحي في البيع بالتجزئة أهمية مكة المكرمة كوجهة عالمية للحج والعدد المتزايد من الزوار الذين يتدفقون على مدينة مكة المكرمة.

يُقدر المعروض المنظم للبيع بالتجزئة في مكة المكرمة بحوالي ٣٩٠,٠٠٠ متر مربع في عام ٢٠٢٣م، حيث تهيمن المراكز التجارية (المولات) على مشهد البيع بالتجزئة المنظم، إذ تشكل حوالي ٨٥٪ من إجمالي المعروض، تليها مراكز الاحتياجات اليومية بنسبة تقريبية ٧٪، ووجهات نمط الحياة بنسبة ٧٪، ووجهات الترفيه بنسبة ٢٪. كما أن ٤٦٪ من إجمالي المعروض الحالي مصنّف على أنه من الفئة (أ).

مراكز التسوق للبيع بالتجزئة القريبة من الحرم، والتي يشار إليها بمراكز تسوق الحجاج، تستهدف الحجاج في المقام الأول، كما أنها تتميز بتصميم استراتيجي لتوفير سهولة الوصول عند الدخول والخروج من الحرم. ويعمل مزيج المستأجرين لمراكز التسوق على جعلها وجهة للحجاج والمصلين من أجل ممارسة أنشطة التسوق أو تناول الطعام. وسيضم أي مركز تسوق نموذجي للحجاج مستأجرين مثل متاجر العطور المحلية ومحلات الملابس التقليدية ومتاجر الذهب والهدايا التذكارية، إلى جانب مجموعة متنوعة من خيارات الأطعمة والمشروبات.

تتمتع مراكز تسوق الحجاج التي تقع داخل محيط الحرم عمومًا بمعدلات إشغال أعلى من معدلات إشغال مراكز تسوق المقيمين (السكان المحليين في مدينة مكة المكرمة)، والتي تقع عمومًا خارج محيط الحرم وتخدم بشكل أساسي السكان داخل مكة المكرمة. ويُقدر معدل الإشغال على مستوى مكة المكرمة لمراكز تسوق الحجاج ومراكز تسوق المقيمين (السكان المحليين) بنسبة ٨٧٪ و٨٦٪ على التوالي، وكما في عام ٢٠٢٣م. يمكن تبرير انخفاض معدلات الإشغال في مراكز تسوق الحجاج إلى تحديات تأجير الطوابق العليا التي تقل فيها الحركة بالإضافة إلى كون بعض المشاريع لا تزال في مرحلة النمو.

تُقدر معدلات أسعار الإيجار للمحلات التجارية النموذجية داخل مراكز تسوق الحجاج بحوالي ١٠,٨٠٠ ريال سعودي للمتر المربع في عام ٢٠٢٣م. وفي المقابل، فقد سجلت مراكز التسوق للمقيمين (السكان المحليين) معدلات إيجار منخفضة نسبياً بلغت حوالي ٢,١٠٠ ريال سعودي للمتر المربع في عام ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك أساساً إلى مواقع تلك المرافق خارج المنطقة المركزية.

٣-٥-٣ توقعات السوق

الجدول (٧-٣): توقعات السوق

المعروض المنظم للبيع بالتجزئة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
المعروض القائم من إجمالي المساحة القابلة للتأجير (بالألف متر مربع)	٣٩٠	٣٩٠	٣٩٠	٤٢٤	٤٤٣	٥٣٦	٥٧٥	٥٧٧
المعروض السنوي المستقبلي من إجمالي المساحة القابلة للتأجير (بالألف متر مربع)	-	-	٣٤	١٩	٩٣	٣٩	٣	٨٤
إجمالي المعروض من إجمالي المساحة القابلة للتأجير (بالألف متر مربع)	٣٩٠	٣٩٠	٤٢٤	٤٤٣	٥٣٦	٥٧٥	٥٧٨	٦٦١

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م.

إن الطلب على مساحات البيع بالتجزئة في السوق مدفوع بشكل أساسي بزيارة الحجاج والسكان المحليين، ولذلك فمن المتوقع أن يشهد الطلب على البيع بالتجزئة زيادة كبيرة في عام ٢٠٢٤م، حيث ساهم نظام التأشيرة الإلكترونية على مدار العام في تحقيق أرقام سياحية مميزة في مدينة مكة المكرمة لعام ٢٠٢٣م، ومن المتوقع أن تستمر في تحقيق فوائدها في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى مبادرات رؤية ٢٠٣٠م والتحسينات المستمرة لتجربة الحج والعمرة التي تهدف إلى زيادة أعداد الحجاج والمعتمرين وتحسين تجربتهم. وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تشهد مدينة مكة المكرمة طلباً على البيع بالتجزئة يقدر بـ ٨٩٨,٠٠٠ متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير.

ومن المتوقع أن يسهم المعروض المنظم المرتقب في زيادة قدرها حوالي ٢٧١,٠٠٠ متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير بحلول عام ٢٠٣٠م. وسيكون جزء كبير من هذا المعروض المرتقب من مراكز تسوق الحجاج. وتشمل مشروعات التطوير البارزة: مشروع وجهة مسار مكة المكرمة، جبل عمر، ورؤى الحرم (تاريخ إكمال مشروع رؤى الحرم غير محدد في الوقت الحالي).

من المتوقع أن يؤدي إدخال كمية كبيرة من المعروض في عامي ٢٠٢٧م و٢٠٣٠م إلى ضغط على الفجوة السوقية. ومع ذلك، وعلى الرغم من هذا الضغط التنازلي في تلك السنوات، من المتوقع أن تظل فجوة العرض والطلب السوقية إيجابية طوال فترة التوقعات من عام ٢٠٢٤م إلى عام ٢٠٣٠م.

٦-٣ قطاع الضيافة

١-٦-٣ نظرة عامة على قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية

أدى تخفيف قيود جائحة كورونا، بالإضافة إلى المبادرات التي تقودها رؤية ٢٠٣٠م وبرنامج خدمة ضيوف الرحمن، إلى تحقيق نتائج إيجابية للسياحة في المملكة العربية السعودية، لا سيما في مدينة مكة المكرمة.

وفقاً لمركز المعلومات السياحية (TIC)، تجاوز عدد السياح الوافدين الأرقام المحققة خلال جائحة كورونا، حيث وصل إلى ٢٧,٤ مليون في عام ٢٠٢٣م. وهذا يشير إلى زيادة أعداد السياح الوافدين بعد التراجع الذي سببته جائحة كوفيد-١٩. ومن المتوقع أن يستمر عدد الزوار في النمو في المستقبل، مع تقديرات بوصول العدد إلى ٣٤,٦ مليون في عام ٢٠٢٨م.

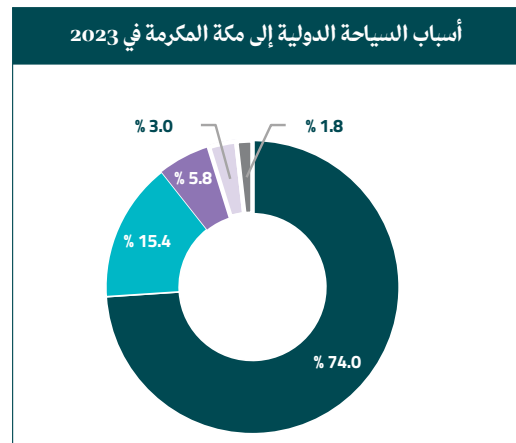
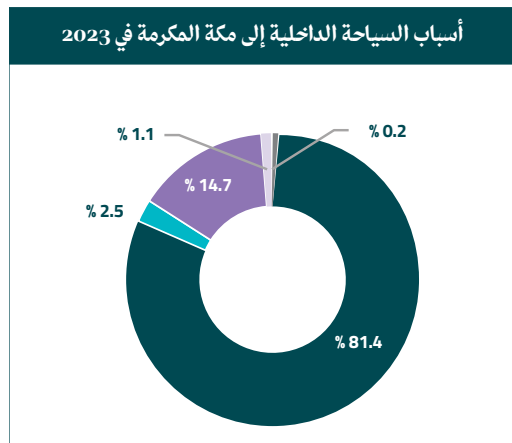
بناءً على الأداء لعام ٢٠٢٣م، شهدت الرحلات السياحية المحلية معدل نمو سنوي مركب بنسبة ١٤,١٪ وزيادة قدرها ٣٤ مليون رحلة بين عامي ٢٠١٩م و٢٠٢٣م. ومن المتوقع أن يستمر هذا النمو بالزيادة في معدل النمو السنوي المركب بنسبة ٥,٢٥٪ بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٨م نتيجة التطورات التي تواكب رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠م.

الأسواق الخمس الأولى للسياحة الوافدة هي تلك الأسواق التي تتمتع بوصول بري مباشر و/أو سهولة الوصول الجوي إلى المملكة العربية السعودية. وشكلت مملكة البحرين (١٣٪) أكبر سوق للسياحة الوافدة إلى المملكة العربية السعودية في عام ٢٠٢٢م، تليها الكويت (١٢٪) ومصر (٩٪). في عام ٢٠٢٣م، انخفضت نسبة البحرين إلى ١١٪، والكويت إلى ١١٪، ومصر إلى ٨٪، بينما شهدت باكستان زيادة بنسبة ٢٪ لتصل إلى ١٠٪، وارتفعت نسبة إندونيسيا والهند بنسبة ١٪ لتصل إلى ٨٪.

٢-٦-٣ نظرة عامة على قطاع الضيافة في مكة المكرمة

يعتبر مطار الملك عبد العزيز الدولي في جدة المطار الرئيسي لجميع السياح القادمين إلى مكة المكرمة. ويتم تسهيل نقل السياح إلى مكة المكرمة عبر قطار الحرمين في جدة.

قبل جائحة كوفيد-١٩، شهد مطار الملك عبد العزيز الدولي زيادة سنوية صحية في عدد الوافدين، حيث بلغ معدل النمو السنوي المركب ٧,٠٪ بين عامي ٢٠١٦م و٢٠١٩م. انخفض عدد الزوار القادمين بنسبة ٦٧٪ من عام ٢٠١٩م إلى ٢٠٢٠م بسبب جائحة كوفيد-١٩. وبعد انحسار موجة كوفيد-١٩، تعافى عدد الزوار تدريجياً، حيث تجاوزت الرحلات السياحية في عام ٢٠٢٣م الأرقام المسجلة في ٢٠١٩م، مما يعكس عودة موسم الحج والعمرة بعد رفع القيود. في عام ٢٠٢٣م، تجاوز عدد الوافدين إلى مكة المكرمة الأعداد المسجلة لعام ٢٠١٩م بنسبة ١٥٪.



■ أخرى ■ الأعمال/المؤتمرات ■ زيارة الأصدقاء والعوائل ■ الترفيه ■ الحج والعمرة

المصادر: الهيئة العامة للطيران المدني (GACA) ٢٠٢٤م، مركز ذكاء الأعمال السياحي ٢٠٢٤م، كوليرز ٢٠٢٤م. ملاحظة: وفقًا لأحدث المعلومات الواردة من مركز ذكاء الأعمال السياحي (بيانات ٢٠٢٣م الخاصة بزيارة مكة المكرمة غير متوفرة).

تشكل رحلات الحج والعمرة النسبة الأعلى من السياح إلى مكة المكرمة، سواء من الزوار المحليين أو الدوليين، حيث تمثل ٧٦٪ من إجمالي الزيارات الكلية. هذه النسب أقل من الأرقام المسجلة قبل الجائحة، وذلك بعد رفع القيود عن الحج والعمرة في عام ٢٠٢٣م. شكلت الزيارات على الترفيه والتسوق ١١٪، تليها زيارات الأصدقاء والأقارب بنسبة ٩٪، ومعظم هذا الطلب ينشأ من السياحة الداخلية. وشكلت الزيارات لغرض الأعمال والأغراض الأخرى ٢٪ من المسافرين.

الجدول (٨-٣): تحليل الأداء

٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٦٤٪	٦١٪	٢٥٪	٢٥٪	٦٢٪	٥٨٪	نسبة الإشغال في الفنادق
٦٩٨	٥٧٤	٤٢٨	٣٢٣	٦١٩	٦٦٢	متوسط الأسعار اليومية (ريال سعودي)
٤٤٩	٣٤٩	١٠٦	٨١	٣٨٣	٣٨٦	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال سعودي)

المصادر: شركة إس تي آر جلوبال (STR Global) ٢٠٢٤م، شركة كوليرز، ٢٠٢٤م. ملاحظة: تعتمد مؤشرات الأداء الرئيسية على الأبحاث الميدانية لشركة كوليرز (Colliers) وإس تي آر جلوبال (STR Global) والتقديرات التي تم إجراؤها باستخدام أفضل البيانات المتاحة وقد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

تحسنت معدلات الإشغال عن المستويات التي شهدت في عام ٢٠١٩م، حيث حقق القطاع نسبة إشغال بلغت ٦٤٪ في عام ٢٠٢٣م مقارنة بنسبة إشغال ٦٢٪ في عام ٢٠١٩م. يقترب قطاع الضيافة في مكة المكرمة من مستويات الأداء السابقة للجائحة، حيث تقود القطاعات الفندقية الراقية مستويات التعافي من حيث متوسط السعر اليومي (ADR)، مما أسهم في الوصول إلى متوسط سعر يومي يبلغ ٦٩٨ ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م مقارنة بـ ٦١٩ ريال سعودي في عام ٢٠١٩م، مما يظهر أداءً أفضل بعد التعافي لقطاع الضيافة. يشير هذا النمو المستدام في الإشغال إلى الطلب المستمر على زيارة الحرمين والمشاعر المقدسة، وتحسن سهولة الوصول الذي يدعم الزيادات المستقبلية في أعداد الزيارة والحج والعمرة.

يبقى التفاؤل المرتبط بالاستثمار في المدن المقدسة سائدًا، حيث يشارك كل من القطاعين الخاص والعام بنشاط في مبادرات الاستثمار والتطوير. ويتمشى هذا التوجه المتفائل مع الأهداف الموضوعة، وبرنامج خدمة ضيوف الرحمن في إطار برنامج رؤية ٢٠٣٠م، وتيسير استضافة المزيد من المعتمرين، وتسهيل الوصول إلى الحرمين الشريفين، وتقديم خدمات ذات جودة عالية للحجاج والمعتمرين، وإثراء التجربة الدينية والثقافية للحجاج والمعتمرين.

لا شك أن العديد من المشاريع الضخمة والتطورات المستقلة تتمركز في المدن المقدسة كجزء من أهداف رؤية ٢٠٣٠م. تسعى هذه المشاريع إلى تحسين تجربة الحج والعمرة الشاملة وتقديم تجربة فريدة للزوار. ويسهم القطاع العام والخاص بنشاط القطاع الضيافة في مكة المكرمة من خلال الاستثمار في مشاريع جديدة ومبتكرة.

المصادر: الموقع الإلكتروني لرؤية ٢٠٣٠م، كوليرز ٢٠٢٤م.

٢-٦-٣ موسمية القطاع وتقسيمها

أ- موسمية الإشغال

تتأثر موسمية سوق الفنادق في مكة المكرمة بشكل كبير بالتقويم الهجري، حيث تمثل فترات الحج والعمرة والأيام العشرة الأخيرة من رمضان فترات الذروة. في مارس ٢٠٢٠م، تأثر السوق سلباً بانحسار حجم الطلب بشكل كبير بسبب تفشي جائحة كورونا، ومع ظهور أولى علامات التعافي في نوفمبر من نفس العام، بدأ السوق في التحسن تدريجياً حتى عاد إلى مستويات الأداء ما قبل الجائحة في يوليو ٢٠٢٢م. تؤثر درجات الحرارة والظروف المناخية الأخرى على تفضيلات الزوار لأداء العمرة، حيث سجلت نسبة إشغال أعلى (٦٧٪ وما فوق في ٢٠٢٣/٢٠٢٤م) خلال فترة الشتاء (من نوفمبر حتى مارس).

ب- التقسيم

يعتمد قطاع الضيافة في مكة المكرمة بشكل كبير على الحج والعمرة كمصدر رئيسي للطلب. يتم تنظيم الحجاج والمعتمرين الوافدين بشكل رئيسي في مجموعات كبيرة، حيث يقوم الأفراد بحجز باقات مع مشغلي رحلات العمرة أو الحج المرخصين. لذا، توفر الفنادق ذات الخدمة المحدودة غرف تحتوي على أسرّة متعددة لتلبية احتياجات المجموعات الكبيرة بشكل أفضل. لأن جزءاً كبيراً من السياحة الوافدة إلى مكة المكرمة تأتي من «الحملات» التي تحجز عادةً في فنادق ذات خدمات محدودة، حيث يمكن وضع ٤ إلى ٦ أسرّة في الغرفة الواحدة، ويسهم ذلك في زيادة نسبة الإشغال المزدوج (Double Occupancy Factor) للغرف في مكة المكرمة مقارنة بالأسواق الأخرى.

٤-٦-٣ نظرة عامة على معدل المعروض من قطاع الضيافة: خصائص السوق

يمكن تصنيف التطور الفندقي عالي الجودة في مكة المكرمة إلى فئتين من التطوير: التطوير ضمن المخططات الرئيسية (مثل أبراج البيت، جبل عمر، التلال فيليج) والتطويرات المستقلة.

تتركز غالبية المعروض من الفنادق ذات الجودة العالية (فئة ٥ نجوم) في مكة المكرمة حول محيط الحرم. وكما في عام ٢٠٢٣م، يصل إجمالي المعروض ذي الجودة العالية إلى حوالي ٦٥,١٠٠ مفتاح، وجزء كبير منه يتكون من الفنادق بفئة ٤ و ٥ نجوم. يشير ذلك إلى أن الفنادق ذات الجودة العالية تلعب دوراً بارزاً في تلبية احتياجات الزوار، مما يضمن تقديم تجربة ضيافة محسنة.

يفتقر المعروض من الشقق الفندقية في مكة المكرمة إلى وجود علامات تجارية ويعاني من جودة منخفضة، مما يشكل تحدياً في قطاع الشقق الفندقية. وقد يشكل ذلك فرصة لإدخال شقق فندقية ذات تصنيف جودة أعلى إلى القطاع.

بناءً على المعروض الحالي والمرتب، يعد مشغل الفنادق الأكبر في مكة المكرمة هو «أكور» (Accor) الذي يمتلك حصة كبيرة من القطاع بحوالي ١٠,٠٠٠ مفتاح، يليه «ماريوت إنترناشيونال» (Marriott) الذي يشغل حالياً حوالي ٣,٦٠٠ مفتاح، ومن المتوقع أن يضيف ٥,٤٠٠ مفتاح آخر في المستقبل، علماً بأن أكبر علامة تجارية محلية هي فنادق «إيلاف» التي تدير حالياً أكثر من ١,٩٠٠ مفتاح في مكة المكرمة. مع ذلك، تستحوذ العلامات التجارية الدولية المعروفة على حصة كبيرة من القطاع الفندقي في مكة المكرمة.

قامت شركة كوليرز بالنظر في تأثير المشاريع المخططة الرئيسية عند دراسة المعروض المرتقب في قطاع الضيافة. تم اتباع نهج تحليل فجوة العرض والطلب الذي يتضمن النظر في المشاريع الفندقية المعلنة والمؤكدّة التي من المتوقع دخولها إلى السوق حتى عام ٢٠٣٠م. بالإضافة إلى ذلك، تم أخذ الاتجاهات التاريخية للتأخيرات المتوقعة في الاعتبار لمواجهة أي تغييرات محتملة في السوق.

يبلغ المعروض الحالي (كما في العام ٢٠٢٤م) في مكة المكرمة حوالي ٦٦,٦٠٠ مفتاح، في حين أن المعروض المرتقب المعلن بناءً على المشاريع الضخمة يهدف إلى إضافة ٨٤,٤٠٠ مفتاح بحلول عام ٢٠٣٠م.

يستند إجمالي المعروض المرتقب المأخوذ في الاعتبار إلى المشاريع المؤكدة وكذلك المعروض المرتقب المعلن في مشاريع مكة المكرمة الضخمة. ويقدر إجمالي المعروض المرتقب حتى عام ٢٠٣٠م بحوالي ٣٨,٢٠٠ مفتاح.

أعلنت مشاريع، مثل وجهة مسار ومدينة ذاخر وتلال فيليج وجبل عمر وأبراج كدي عن إجمالي معروضها لكل مشروع. ومع ذلك، تتوفر معلومات محدودة حول مراحل التنفيذ وتواريخ التسليم لهذه المشاريع. ونتيجة لذلك، تقوم شركة كوليرز بوضع افتراضات حول مراحل التنفيذ وتواريخ الانتهاء.

تم إيقاف مشروع أبراج كدي مؤقتاً منذ عام ٢٠١٥م، وبالتالي لم يدخل المعروض الفندقي للمشروع السوق بعد. تتوقع شركة كوليرز أن يتم تأخير المعروض بشكل أكبر حيث لم يتم رصد أي تقدم في المشروع من خلال الصور الفضائية حتى عام ٢٠٢٤م.

الجدول (٩-٢): المعروض المؤكد والمعلن للمشاريع الضخمة والعلامات التجارية

مشروع التطوير	المعروض المؤكد والمعلن عنه					
	٢٠٢١م - ٢٠٢٥م	٢٠٢٦م - ٢٠٣٠م	٢٠٣١م - ٢٠٣٥م	٢٠٣٦م - ٢٠٤٠م	٢٠٤١م - ٢٠٤٥م	٢٠٤٦م - ٢٠٥٠م
وجهة مسار	٠٪	٣٩٪	٣٧٪	٢٤٪	-	٤٠,٠٠٠
مدينة ذاخر	٢٦٪	١٥٪	٢٩٪	٣٠٪	-	٣٩,٠٠٠
معاد	١٠٠٪	-	-	-	-	١١,٢٨٣
جبل عمر	٦٥٪	٣٥٪	-	-	-	١٠,٠٠٠
أبراج كدي	-	١٠٠٪	-	-	-	٨,٥٩٥
جبل الكعبة	٧٢٪	٢٨٪	-	-	-	٨,٠٠٠
درب الخليل	-	٦٧٪	٣٣٪	-	-	٧,٠٠٠
تلال فيليج	٦٠٪	٤٠٪	-	-	-	٥,٢٦٨
مشروعات صغيرة الحجم	٧٢٪	٢٨٪	-	-	-	٤,٩٥٢
النسبة التراكمية لإتمام المشروع	٣٠٪	٣٣٪	٢١٪	١٦٪	-	١٠٠٪
الإجمالي	٤٠,٣٩٨	٤٣,٩٨٠	٢٨,٤٢٠	٢١,٣٠٠	-	١٣٤,٠٩٨

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م. ملاحظة: المعلومات مستندة على مقابلات أولية، وتقارير BNC وSTR، والإصدارات العامة، وتعكس التواريخ التشغيلية المستهدفة للمشاريع كما هو موضح في المصادر المذكورة أعلاه. تم تعديل تحليل العرض والطلب والفجوات بناءً على مستوى الإنجاز الحالي للمشاريع.

٥-٦-٣ نظرة عامة على أداء الضيافة

شهد السوق بشكل عام تعافياً كبيراً، حيث تجاوزت مؤشرات الأداء الرئيسية مثل معدلات الإشغال ومتوسط السعر اليومي (ADR) وإيرادات الغرفة المتاحة (RevPAR) مستويات ما قبل جائحة كوفيد-١٩ في عام ٢٠٢٣م، مدعومة بزيادة أعداد الحجاج والمعمّرين في عام ٢٠٢٣م التي بلغت حوالي ٢٨ مليون مقارنة بـ ١٦.٤ مليون في عام ٢٠١٩م. على وجه الخصوص، سجل قطاع الفنادق ذات الخمس نجوم معدل إشغال بنسبة ٧٢٪ وإيرادات الغرفة المتاحة (RevPAR) بلغت ٧٤٥ ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م، بالمقارنة مع ٦٩٪ و ٥٣٥ ريال سعودي على التوالي في عام ٢٠١٩م.

من بين مختلف فئات السوق، حافظت فئة الفنادق ذات الأربع نجوم على أدائها عند مستويات ما قبل الجائحة، محققة أداءً مماثلاً في عام ٢٠٢٣م لمستويات عام ٢٠١٩م، حيث سجلت معدل إشغال بنسبة ٦٤٪ مما أسفر عن إيرادات الغرفة المتاحة (RevPAR) بلغت ٣٣٩ ريال سعودي. من المتوقع أن يكون للنمو المتوقع في أعداد الحجاج والمعمّرين تأثيراً إيجابياً على النظرة المستقبلية طويلة الأجل لهذا القطاع.

حقّق المعروض من الفنادق المطابقة للمعايير التشغيلية الدولية خارج المنطقة المركزية تحسّناً بمقدار ١٦ نقطة مئوية عن مستويات عام ٢٠١٩م، حيث بلغ معدل الإشغال ٥٦٪ في عام ٢٠٢٣م مقارنة بـ ٣٩٪ في عام ٢٠١٩م. وقد كان لهذا تأثيراً مماثلاً على إيرادات الغرفة المتاحة (RevPAR) حيث كانت الأرقام المسجلة في عام ٢٠٢٣م أعلى بنسبة ٣٥٪ من تلك التي لوحظت في عام ٢٠١٩م.

تبرز هذه الإحصائيات المسار الإيجابي لتعافي السوق عبر القطاعات الرئيسية في مكة المكرمة، مما يعكس مرونة وقدرة قطاع الضيافة على التكيف. وتشير البيانات إلى انتعاش في الطلب ونظرة مستقبلية إيجابية، مما يثبت تعافي القطاع من الجائحة والنمو المتوقع في المستقبل.

فنادق ٥ نجوم المنطقة المركزية						
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٧٢٪	٦٨٪	٢٩٪	٣٠٪	٦٩٪	٦٤٪	نسبة الإشغال
١,٠٢٩	٧٥٢	٦١٠	٥٠٠	٧٧٠	٨٠٨	متوسط الأسعار اليومية (ريال سعودي)
٧٤٥	٥١٠	١٧٤	١٤٨	٥٣٥	٥١٤	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال سعودي)
فنادق ٤ نجوم المنطقة المركزية						
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٦٤٪	٦٦٪	٢٧٪	٢٦٪	٦٤٪	٦٠٪	نسبة الإشغال
٥٣٠	٥٧١	٤٢٦	٣٧٨	٥٣٩	٥٧٧	متوسط الأسعار اليومية (ريال سعودي)
٣٣٩	٣٧٨	١١٥	٩٧	٣٤٧	٣٤٩	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال سعودي)
فنادق الضيافة في المناطق المحيطة						
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٥٦٪	٥٠٪	٢٥٪	٢٣٪	٣٩٪	٣٦٪	نسبة الإشغال
٢٥٤	٢٠٦	١٣٧	١٣٩	٢٦٥	٣١٣	متوسط الأسعار اليومية (ريال سعودي)
١٤٢	١٠٢	٣٤	٣٢	١٠٥	١١٣	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال سعودي)

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م. ملاحظة: قد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

٦-٦-٣ العرض والطلب والفجوة في قطاع الضيافة

لتحديد الطلب، استخدمت شركة كوليرز نهجاً يقوم على الطلب لتوقع عدد الحجاج والمعتمرين والزوار الذين سيزورون مكة المكرمة بحلول عام ٢٠٣٠م. يُتوقع أن يصل الطلب في السوق الفندقي في مكة المكرمة إلى حوالي ٢٣ مليون ليلة مشغولة بحلول عام ٢٠٣٠م، حيث يعتمد النمو في الطلب على الضيافة بشكل كبير على تحقيق مستهدفات برنامج ضيوف الرحمن ضمن رؤية ٢٠٣٠م لعدد الزوار، حيث تتأثر الفنادق المحيطة بالحرم بشكل مباشر بذلك، وتتأثر أيضاً بإنجاز المشاريع الضخمة والمشاريع القادمة الأخرى التي من شأنها أن تساعد في تحفيز الطلب.

بناءً على المستويات المتوقعة لعام ٢٠٢٤م، والمدعومة بالأداء المميز في عام ٢٠٢٣م، فإن السوق حالياً لديه القدرة على استيعاب المعروض الإضافي، حيث تتجاوز نسبة الإشغال ٦٠٪. ومع أخذ المعروض المرتقب في سوق مكة المكرمة في الاعتبار، بالإضافة إلى المشاريع الضخمة، من المتوقع أن يدعم سوق مكة المكرمة إضافة ١٤,١٢٧ غرفة وحوالي ١٠٣,٧٠٠ مفتاح خلال هذه الفترة، وذلك مع أخذ المعروض المرتقب في سوق مكة المكرمة بعين الاعتبار وحساب التأخيرات والتحديات الأخرى لجلب المعروض إلى السوق.

الجدول (١٠-٣): المعروض المؤكد والمعلن عنه من المشاريع الضخمة ذات العلامات التجارية | الفجوة بين العرض والطلب

٢٠٢٣م (تقديري)	٢٠٢٩م (تقديري)	٢٠٢٨م (تقديري)	٢٠٢٧م (تقديري)	٢٠٢٦م (تقديري)	٢٠٢٥م (تقديري)	٢٠٢٤م (تقديري)	
٣٢,٦٨٩,٥٤٦	٣١,٩١٦,٢٢١	٣٠,٣٣١,٠٦٦	٢٨,٨٧٧,٦٦٩	٢٦,٩٩٩,٩٩٩	٢٥,٤٥٠,٣١٩	٢٤,٤٣٧,١٣٣	المعروض من عدد الغرف
٦٩٪	٦٩٪	٦٨٪	٦٨٪	٦٨٪	٦٨٪	٦٧٪	نسبة الإشغال
١٠٣,٦٨٧	١٠٠,٦٦٧	٩٤,٩٦٩	٨٩,٤٨٨	٨٣,٨١٣	٧٩,٢٦١	٧٥,١١٣	المعروض الفندقي المستدام (عدد الغرف)
١٤,١٢٧	١٣,٢٢٥	١٠,٧٧٤	١٠,٣٧١	٩,٨٤١	٩,٥٣٥	٨,١٦٢	غرف إضافية قابلة للدعم (عدد الغرف)

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م.

٧-٣ القطاع السكني

١-٧-٣ نظرة عامة على القطاع بالمملكة العربية السعودية

شهد القطاع السكني في المملكة العربية السعودية تطورات وتحولات كبيرة في السنوات الأخيرة. فقد ساهمت عوامل مختلفة في توسع السوق، بما فيها زيادة التوسع العمراني والنمو السكاني وتغيير التركيبة السكانية. وقد عززت الاستثمارات في البنية التحتية، مثل شبكات النقل والمرافق الاجتماعية، من جاذبية العقارات السكنية في المدن والمناطق الرئيسية في جميع أنحاء البلاد.

لقد أدى إدخال لوائح وسياسات جديدة، مثل تنفيذ نظام الرهن العقاري وإنشاء شركات التمويل العقاري، إلى تسهيل الوصول إلى تمويل الإسكان وتحسين القدرة على تحمل التكاليف لمشتري المساكن. وقد أدى ذلك إلى زيادة الطلب وتحفيز النشاط في السوق السكنية. علاوة على ذلك، فقد أدى التركيز المتزايد على إنشاء المدن المستدامة والذكية إلى دفع تطوير المشاريع السكنية الصديقة للبيئة وكذلك المجتمعات المتكاملة التي تعطي الأولوية لكفاءة الطاقة والاتصال التتلي ومستوى جودة الحياة العالية. وكذلك، فقد أتاح إنشاء صناديق الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية للمستثمرين فرصاً للمشاركة في القطاع السكني.

علاوة على ذلك، فقد ظهرت، في القطاع السكني في المملكة العربية السعودية، عدة اتجاهات ملحوظة في السنوات الأخيرة بما في ذلك التحول نحو الإسكان ميسور التكلفة لتلبية احتياجات الشرائح متوسطة الدخل ومنخفضة الدخل من السكان. وقد أطلقت الحكومة مبادرات وبرامج مختلفة لزيادة إمكانية الوصول إلى السكن والحصول عليه، بما في ذلك برنامج «سكني» الذي يهدف إلى توفير وحدات سكنية بأسعار معقولة مع حلول تمويلية مناسبة.

٢-٧-٣ نظرة عامة على مكة المكرمة

تواجه مكة المكرمة، المعروفة كونها وجهة دينية للحجاج والمعتمرين في المقام الأول، قيوداً في الأراضي المتاحة للأغراض التجارية. لقد كان تركيز المدينة بشكل تقليدي ينصب على تلبية احتياجات الحجاج والمقيمين؛ مما أدى إلى وجود سوق تجاري أصغر للأراضي مقارنة بالقطاع السكني. ومع ذلك، وفي السنوات الأخيرة، شهدت مكة المكرمة تطورات عقارية كبيرة، بما فيها مشاريع ضخمة مثل مشروع جبل عمر ومشروع وجهة مسار مكة المكرمة.

يدعم سوق العقارات في مكة المكرمة كل من السكان المحليين والتدفق المستمر من الحجاج والمعتمرين الذين يزورون المدينة. إن الطلب طويل الأجل على المساكن والعقارات التجارية وتطوير البنية التحتية في مكة المكرمة مدفوع دائماً بأهميتها الدينية والحاجة المستمرة لاستيعاب الأعداد المتزايدة من الزوار، وذلك لأن الوحدات السكنية غالباً ما تتم إعادة استخدامها كمسكن للحجاج، لا سيما خلال موسم الحج.

تحتوي المناطق السكنية في مكة المكرمة مزيجاً من مجتمعات غير مخططة ومجتمعات شبه مخططة وأخرى تابعة لمخططات رئيسية حديثة التشييد. وغالبية الوحدات السكنية في مكة المكرمة عبارة عن عمارات سكنية، مما يعكس الاتجاه السكني السائد. هذا ويقدر إجمالي المعروض السكني داخل المدينة بحوالي ٦٨٩,٠٠٠ وحدة سكنية كما في عام ٢٠٢٣م.

وفقاً لبيانات معاملات وزارة العدل، يبلغ متوسط الأسعار المتداولة للشقق في مكة المكرمة حوالي ١٦,٣٥٣ ريالاً سعودياً لكل متر مربع في آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م، ومع ذلك، كان متوسط السعر أعلى نسبياً في المنطقة المركزية؛ حيث وصل إلى ما يقرب من ٨٥,٦١٣ ريالاً سعودياً / متر مربع في آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م وذلك بسبب قربها من منطقة الحرم. كما سجلت المنطقة الشمالية الشرقية ثاني أعلى معدل بيع بمقدار ٧,٢٣٨ ريالاً سعودياً / متر مربع، ومن المحتمل أن تكون معدلات البيع المرتفعة في المنطقة الشمالية الشرقية ناتجة عن أحجام الوحدات الأصغر التي يبلغ معدلها حوالي ٦٤ متر مربع. وبالمثل، فإن أسعار الأراضي السكنية داخل المنطقة المركزية والمنطقة الشمالية الشرقية تفوق متوسط أسعار الأراضي داخل مكة المكرمة بشكل عام. وبلغ متوسط سعر المتر المربع في المنطقة المركزية ٣٨,٨٣٥ ريالاً سعودياً للمتر المربع، وفي المنطقة الشمالية الشرقية ١٥,٠٣٣ ريالاً سعودياً للمتر، مقابل ٦,١٢٩ ريالاً سعودياً للمتر المربع في مكة المكرمة بشكل عام. ويرجع هذا لحي المعابدة في المنطقة الشمالية الشرقية وللأراضي القريبة من محيط الحرم التي تتطلب سعر بيع أعلى بكثير من تلك البعيدة عن المنطقة المركزية.

وقد شهدت أسعار الأراضي التجارية أعلى متوسط سعر في المنطقة المركزية؛ حيث بلغ متوسط سعر البيع حوالي ٧٥,٥٤٦ ريالاً سعودياً/ متر مربع تليها المنطقة الجنوبية الشرقية بسعر ٨,٧٦٣ ريالاً سعودياً/ متر مربع مقابل سعر البيع على مستوى مكة المكرمة بشكل عام البالغ ١٦,٥٥١ ريالاً سعودياً/ متر مربع. تتميز المنطقة الجنوبية الشرقية بأنها منطقة ذات دخل متوسط إلى مرتفع، وتتميز بنشاط تجاري كبير.

كون المنطقة المركزية أقرب إلى المسجد الحرام، فهي تتمتع بموقع استراتيجي ذي مستوى جاذبية عالية للغاية لأغراض مختلفة، بما فيها مشاريع التطوير السكني ومشاريع تطوير الضيافة. ومن ثم فهي تفرض أسعاراً أعلى من المتوسط على مستوى مكة المكرمة بشكل عام.

ملحوظة: يعتمد تحليل الأسعار على أحدث البيانات المتوفرة على الموقع الرسمي لوزارة العدل في المملكة العربية السعودية خلال آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م.

الجدول (١١-٢): الشقق السكنية آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م (بالألف ريال سعودي / متر مربع)

الضفة	أدنى سعربيع	متوسط سعربيع	أعلى سعربيع
المركزية	١,٩	٨٥,٦	١٨٥,٠
المركزية الجنوبية	-	-	-
الشرق الأقصى	١,١	٣,٠	٥,٧
الشمال الأقصى	١,٤	٢,٦	٤,٤
الشمال الشرقي	٢,١	٧,٢	١٥,٧
الشمال الغربي	١,٣	٢,٨	٣,٨
الجنوب الشرقي	١,٠	٤,٠	١٧,٣
الجنوب الغربي	١,١	٣,٠	٧,٢
الجنوب الغربي الأقصى	١,٧	٢,٧	٤,٢
الغرب	١,٦	٣,٣	٦,٥
المتوسط	١,٠	١٦,٤	١٨٥,٠

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م ملحوظة: تم استبعاد ١,١٥٠ معاملة لعدم تحديد الحي، وبالتالي لم يتم تضمينها في هذا التحليل. يعتمد تحليل الأسعار على أحدث البيانات المتوفرة على الموقع الرسمي لوزارة العدل في المملكة العربية السعودية خلال آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م.

الجدول (١٢-٢): الأراضي السكنية آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م (بالألف ريال سعودي / متر مربع)

الضفة	أدنى سعربيع	متوسط سعربيع	أعلى سعربيع
المركزية	١,١	٣٨,٨	١٠٤,٠
المركزية الجنوبية	-	-	-
الشرق الأقصى	١,٠	٢,٦	١٧,١
الشمال الأقصى	١,٠	٢,٠	٦,١
الشمال الشرقي	١,٠	١٥,٠	٧١,٩
الشمال الغربي	١,٠	٢,٤	١٤,٥
الجنوب الشرقي	١,٠	٤,٠	٢٩,٦
الجنوب الغربي	١,٥	٣,٧	٨,٥
الجنوب الغربي الأقصى	١,٠	١,٥	٨,٥
الغرب	١,٠	٢,١	٧,٤
المتوسط	١,٠	٦,١	١٠٤,٠

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م ملحوظة: تم استبعاد ٩٧٠ معاملة لعدم تحديد الحي، وبالتالي لم يتم تضمينها في هذا التحليل. يعتمد تحليل الأسعار على أحدث البيانات المتوفرة على الموقع الرسمي لوزارة العدل في المملكة العربية السعودية خلال آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م.

الجدول (١٣-٢): الأراضي التجارية آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م (بالألف ريال سعودي / متر مربع)

الفئة	أدنى سعر بيع	متوسط سعر بيع	أعلى سعر بيع
المركزية	٥,٦	٧٥,٦	١٠٨,٨
المركزية الجنوبية	-	-	-
الشرق الأقصى	١,٠	٢,٦	٥,٠
الشمال الأقصى	١,١	٢,٠	٢,٧
الشمال الشرقي	٢,٠	٤,٥	١١,٣
الشمال الغربي	١,٠	٢,٤	٨,١
الجنوب الشرقي	٢,٩	٨,٨	٦٣,٦
الجنوب الغربي	١,١	٥,٨	١٣,١
الجنوب الغربي الأقصى	١,٠	٢,٢	٤,٥
الغرب	١,٢	٢,٣	٧,٢
المتوسط	١,٠	١٦,٦	١٠٨,٨

المصدر: شركة كوليرز، ٢٠٢٤م ملحوظة: تم استبعاد ١٨٤ معاملة لعدم تحديد الحي، وبالتالي لم يتم تضمينها في هذا التحليل. يعتمد تحليل الأسعار على أحدث البيانات المتوفرة على الموقع الرسمي لوزارة العدل في المملكة العربية السعودية خلال آخر اثني عشر شهراً حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م.

لقد شهد عدد الصفقات العقارية للشقق السكنية في مكة المكرمة انخفاضاً كبيراً منذ عام ٢٠٢٠م: حيث وصل إلى ١,٠٥٣ صفقة. وقد انخفض هذا الرقم إلى ٨٤٢ صفقة في عام ٢٠٢١م، وانخفض مرة أخرى حتى وصل إلى ٥٣٠ صفقة مسجلة في عام ٢٠٢٢م. ويمكن أن يعزى هذا الانخفاض إلى عوامل مختلفة، منها انخفاض حجم نشاط السوق خلال جائحة كورونا، وكذلك زيادة أسعار الفائدة. ومع ذلك، شهد عام ٢٠٢٣م تعافياً كبيراً وارتفاعاً إلى ٢,٦١٢ صفقة، ربما بسبب تصحيحات السوق وتحسن الظروف الاقتصادية وزيادة الطلب في قطاع الإسكان.

أما بالنسبة للأراضي السكنية فقد كانت أعداد الصفقات متقلبة خلال الفترة، مع زيادات في عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٢م. ولكن، شهد عام ٢٠٢٣م انخفاضاً يعكس ارتفاع أسعار البيع خلال هذا العام حتى وصل إلى ١,٦٨٥ صفقة، في حين أظهرت أعداد صفقات الأراضي التجارية اتجاهاً تصاعدياً ثابتاً منذ عام ٢٠١٩م ليصل إلى ذروته في عام ٢٠٢٢م. ومع ذلك، شهد عام ٢٠٢٣م انخفاضاً مصحوباً بزيادة في أسعار البيع حتى وصل إلى ٤٠٠ صفقة.

الجدول (١٤-٢): عدد الصفقات

التصنيف	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الشقق	١,٤٨٦	١,٠٥٣	٨٤٢	٥٣٠	٢,٦١٢
الأراضي السكنية	٢,٨٠٥	٣,٢٣٧	٢,٦٢٤	٣,٠٢٦	١,٦٨٥
الأراضي التجارية	٣٨٧	٤٠٩	٤٨٩	٥٢٥	٤٠٠

المصدر: كوليرز ٢٠٢٤م.

الجدول (١٥-٢): متوسط سعر بيع (ريال سعودي / متر مربع)

التصنيف	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الشقق	٣,٥٧١	٣,٥٩٤	٧,٠٩٨	٤,٥٧٨	٥,٣١٨
الأراضي السكنية	٣,٦٥٣	٤,٧٦٦	٣,٣٢٩	٢,٣٤٦	٣,٤٥٢
الأراضي التجارية	٢,٥٣٦	٢,٧٩٣	٢,٧٩١	٢,٥٥٢	٤,٠٠١

المصدر: كوليرز ٢٠٢٤م.

٣-٧-٣ المنازل الثانوية

المنازل الثانوية، بشكل عام، هي وحدات سكنية يستخدمها مالكوها لمدة تقل عن ٣٠ يومًا في السنة، غالبًا في عطلة نهاية الأسبوع أو كوجهة للعطلات بدلاً من مكان الإقامة الأساسي. وغالبًا ما تقع العديد من المنازل الثانوية في/أو بالقرب من مواقع مناسبة لأنشطة غير شائعة في المدينة الرئيسية التي يقيم فيها المالك.

يمكن تصنيف أنواع مشاريع المنازل الثانوية في مكة المكرمة إلى نوعين أساسيين: المشاريع ذات العلامات التجارية التي تقدم غالبًا خدمات للمستخدمين النهائيين/ المستثمرين وتمنح المالكين خيارًا للدخول في برنامج تجمع إيجاري وتحقيق أسعار مبيعات أعلى من المشاريع السكنية الممتازة التي لا تحمل أي علامات تجارية. وتتراوح علاوة أسعار المبيعات المعتادة ما بين ١٠٪ إلى ٣٥٪ أعلى من علاوة أسعار المبيعات الخاصة بالمساكن التي لا تحمل علامات تجارية، والتي تتصف عمومًا بجودة أقل ولا توفر خيارًا للدخول في برنامج تجمع إيجاري.

غالبية مشروعات المنازل الثانوية في مكة المكرمة والقريبة من الحرم هي من المشاريع الفاخرة. وعادةً ما تكون أسعار هذه العقارات أعلى من مشروعات التطوير التي تقع في أماكن أبعد بسبب السعر المرتبط بموقعها المتميز والجودة المقدمة والإطلاقات على المسجد الحرام. وتتكون العديد من مشروعات التطوير الفاخرة هذه من شقق مرتبطة بعلامات تجارية فندقية معروفة، مثل مشروعات إعمار وجبل عمر.

الجدول (٣-١٦): المعروض الحالي وتحت الإنشاء

المعروض الحالي وتحت الإنشاء (اسم المشروع)	الموقع	تاريخ البناء	إجمالي عدد الوحدات
إعمار رزیدنسز	المنطقة المركزية	٢٠١٢م	٣١٦
جبل عمر (المرحلة ١ و ٢)	المنطقة المركزية	٢٠١٨م	١٩٣
- جبل عمر - العنوان (آدرس)	المنطقة المركزية	٢٠٢٤م	٧٤١
أبراج معاد	المنطقة المركزية	(تحت الإنشاء)	٨٧٤
المجموع الفرعي: المنطقة المركزية			
-	-	-	٢,١٢٤
السرايا إيمان	محيط الحرم	٢٠٠٦م	٤٧٦
برج الجوار	محيط الحرم	٢٠٠٠م	٢٧٠
برج الحرم ٢	محيط الحرم	٢٠٠٥م	٢٠٢
المجموع الفرعي: محيط الحرم			
-	-	-	٩٤٨
منازل الكرام ٢	حي العزيزية	٢٠١٦م	٦٠
برج المسعود	حي العزيزية	٢٠٠٢م	١٦٠
برج النماء	حي العزيزية	٢٠٠٨م	٦٠
برج الشريف يحيى	حي العزيزية	٢٠٠٩م	٢٣٠
المجموع الفرعي: حي العزيزية			
-	-	-	٥١٠
برج الهتون	شارع الحج	٢٠١٧م	٢٤٥
أبراج تلال مكة	شارع الحج	٢٠١٧م	٨٥٦
رعى مكة	شارع الحج	٢٠٢٣م	٧٧٠
دار المشاعر	طريق الطائف	٢٠٢٣م	٣٢٠
جولدن منافع	حي الروضة	٢٠٠٦م	٣٥٠
برج المنارة	حي الروضة	٢٠١٧م	٢٠٠
ديار الحرم	طريق أم القرى	٢٠٢٦م	١٥٠٣
نوفوتيل ريزیدنسز	ذاخر سيتي	٢٠٢٤م	٢٤٢
برج همستي	طريق أم القرى	٢٠١٥م	١١٢
المجموع الفرعي: مناطق أخرى			
-	-	-	٣,٥٩٨
المجموع الإجمالي			
-	-	-	٧,١٨٠

المصدر: كوليرز ٢٠٢٤م.

ملاحظة: مشروع ديار الحرم يشمل ٢,٥٩٣ وحدة منهم ٥٠٣ وحدات تحت الإنشاء.

الجدول (١٧-٢): المعروض المستقبلي

المعروض المستقبلي (اسم المشروع)	عدد الوحدات	تاريخ الإنجاز المتوقع:	مخطط/ مؤكد
مشروع وجهة مسار	١٩,٢٢٢	يُحدد لاحقاً	مؤكد
رؤى الحرم	٩,٠٠٠	يُحدد لاحقاً	مؤكد
ذاخر سيتي- راديسون ريزيدنس	غير معلن	٢٠٢٥	مؤكد
المجموع الإجمالي	١٨,٢٢٢	-	-

المصدر: كوليبرز ٢٠٢٤م.

ملاحظة: ١ المعروض المستقبلي لمشروع وجهة مسار يشمل المعروض المستقبلي لمشروع ديار الحرم. مشروع ديار الحرم يشمل ٢,٥٩٣ وحدة منها ٥٠٣ وحدات تحت الإنشاء كما هو معروض في جدول ١٦-٢ «المعروض الحالي وتحت الإنشاء» من هذه النشرة.

من المتوقع لمشروعات تطوير المنازل الثانوية خارج محيط الحرم البيع بأسعار تتراوح من حوالي ١٤,٠٠٠ ريال سعودي/ متر مربع إلى حوالي ٢٩,٠٠٠ ريال سعودي/ متر مربع، وذلك على حسب حجم الوحدة ونوعها.

في المقابل، تميل مشروعات التطوير المحيطة بالحرم إلى أن تكون أكثر تميزاً بطبيعتها بالإضافة إلى توفير إطلالات مباشرة على الحرم. وبالتالي، فإن مشروعات التطوير هذه تفرض أسعار بيع أعلى بكثير، تتراوح من حوالي ٥٧,٠٠٠ ريال سعودي/ متر مربع إلى ١٦١,٠٠٠ ريال سعودي/ متر مربع.

يعكس التفاوت في أسعار البيع بين مشروعات التطوير الخارجية وتلك المحيطة بالحرم زيادة الطلب والموقع المتميز والميزات المضافة المرتبطة بالعقارات الواقعة بالقرب من الحرم. وتسهم جاذبية الإطلالات المباشرة على الحرم في زيادة أسعار مشروعات التطوير هذه؛ حيث إنها توفر منظوراً فريداً ومرغوباً فيه بالنسبة للمقيمين والمستثمرين.

٤-٧-٢ توقعات السوق

الجدول (١٨-٣): توقعات السوق

المعروض السكني (الوحدات)	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
المعروض الحالي	٦٨٨,٦٦٠	٦٨٨,٦٦٠	٧١٠,٩٥٧	٧٣٣,٩١٨	٧٥٧,٥٦١	٧٨١,٩٠٩	٨٠٦,٩٨١	٨٣٢,٧٩٩
المعروض المستقبلي	-	٢٢,٢٩٧	٢٢,٩٦٠	٢٣,٦٤٤	٢٤,٣٤٧	٢٥,٠٧٢	٢٥,٨١٨	٢٦,٥٨٦
إجمالي المعروض	٦٨٨,٦٦٠	٧١٠,٩٥٧	٧٣٣,٩١٨	٧٥٧,٥٦١	٧٨١,٩٠٩	٨٠٦,٩٨١	٨٣٢,٧٩٩	٨٥٩,٣٨٥

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٤م، كوليبرز ٢٠٢٤م ملاحظة: قد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

يقدر المعروض الحالي للوحدات السكنية بمكة المكرمة عام ٢٠٢٣م بنحو ٦٨٨,٦٦٠ وحدة. ومن المتوقع إضافة ١٧٠,٧٢٤ وحدة إضافية إلى المعروض القائم بحلول عام ٢٠٣٠م. ومن ضمن الـ ١٧٠,٧٢٤ وحدة، هناك ٨١,٤٧٨ وحدة تعتبر جزءاً من مشاريع التطوير المعلنة بينما من المتوقع أن يتم تطوير الوحدات المتبقية بشكل متفرق من قبل ملاك الأراضي والمطورين الصغار.

هناك حوالي ٧٪ من المعروض المستقبلي المعلن عنه مشاريع لوزارة الإسكان من المتوقع تسليمها بشكل تراكمي بحلول عام ٢٠٢٧م. ومع ذلك، فإن غالبية المعروض المعلن هو جزء من المخططات الرئيسية لروشن المنار، بوابة مكة، ومشروع وجهة مسار مكة المكرمة، التي تمثل في مجموعها ما يقارب ٧٧٪ من المعروض المستقبلي المعلن عنه. ومن المهم أن نلاحظ أن تاريخ تسليم هذه الخطط الرئيسية لا يزال غير مؤكد ومحدد كعام ٢٠٣٠م.

الجدول (١٩-٢): توقعات السوق

الطلب السكني (الوحدات)	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
الطلب الحالي	٦١٦,٤٠٤	٦١٠,٠٣٩	٦٢٩,٨٩٦	٦٥٠,٣٩٩	٦٧١,٥٧٠	٦٩٣,٤٣٠	٧١٦,٠٠١	٧٣٩,٣٠٧
الطلب من الأسر الجديدة	-	٢٠,٠٦٤	٢٠,٧١٧	٢١,٣٩٢	٢٢,٠٨٨	٢٢,٨٠٧	٢٣,٥٤٩	٢٤,٣١٦
الطلب على الاستبدال	-	٦,٣٦٥	٦,٥٧٢	٦,٧٨٦	٧,٠٠٧	٧,٢٣٥	٧,٤٧٠	٧,٧١٣
إجمالي الطلب	٦١٦,٤٠٤	٦٣٦,٤٦٨	٦٥٧,١٨٥	٦٧٨,٥٧٧	٧٠٠,٦٦٥	٧٢٣,٤٧٢	٧٤٧,٠٢٠	٧٧١,٣٣٦

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٤م، كوليرز ٢٠٢٤م. ملاحظة: قد لا يتطابق مجموع الأرقام بسبب التقريب.

من المتوقع أن يزيد الطلب عن العرض في المستقبل. وتُقدر كوليرز الطلب المتزايد على المدينة بـ ٢٠٤,٠٧٩ وحدة بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م. منها ١٥٤,٩٣٢ وحدة ناتجة عن تكوين الأسر الجديدة، بينما ٤٩,١٤٧ وحدة ناتجة عن الطلب على الاستبدال، والذي يُترجم إلى استبدال الوحدات القديمة التي تدهورت حالتها أو أصبحت غير صالحة للاستخدام بسبب تقدمها في العمر.

يتجاوز الطلب المستدام (Supportable Supply) العرض القادم مما يؤدي إلى فجوة إيجابية في السوق ونقص في العرض لا يقل عن ٣٣,٣٥٥ وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٣٠م.

سوف تتأثر مشتريات المنازل الثانوية في مكة المكرمة بعدد أصحاب الثروات السعوديين وفي دول مجلس التعاون الخليجي والمسلمين الدوليين داخل البلدان المجاورة. ويمثل هؤلاء الأفراد مجموعة المشترين المحتملين الذين لديهم دخل متاح وكاف للمشاركة في سوق المنازل الثانوية في مكة المكرمة. وتشير التقديرات إلى أن السوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية في مكة المكرمة سوف ينمو عالمياً من حوالي ١,٧ مليون فرد في عام ٢٠٢٣م من المسلمين الذين لديهم الإمكانات المالية للاستثمار في هذه السوق إلى ما يقارب ٢,٣ مليون فرد في عام ٢٠٣٠م. هذا النمو يعادل إضافة ما يقارب ٦٤٣,٠٠٠ فرداً للسوق المحتمل للطلب على المنازل الثانوية بين عام ٢٠٢٣م وعام ٢٠٣٠م.

من المتوقع أن يزداد الطلب على الوحدات السكنية من خلال المبادرات الحكومية لزيادة الاستثمار الأجنبي المباشر داخل البلاد. وفقاً للهيئة العامة للعقار، فإن التشريعات المتعلقة بملكية الأجانب للعقارات دخلت مراحلها النهائية الآن. وستشمل هذه التشريعات العقارات التجارية والسكنية والزراعية في جميع مناطق المملكة، بما فيها مكة المكرمة والمدينة المنورة. ومن المتوقع أن تؤدي المرونة في ملكية الأجانب إلى تحفيز الطلب بشكل كبير من جانب كل من المستثمرين الأجانب والمغتربين.

٨-٣ الملحق - جدول الأحياء حسب المناطق في المدينة

المناطق	الأحياء
المركزية	أجياد، البيبان، الحجلة، الهنداوية، الحجون، الجميزة، المنصور، المسفلة، التيسير، جرحم، الضيافة، الحرم، الهجرة، القرارة، السليمانية، الشبيكة، التندباوي، الزهراء، حارة الباب والشامية، جرول، شعب عامر، شعب علي
الجنوبية المركزية	كدي، الروابي
الشرقية البعيدة	حي الخضراء، المرسلات، شرائع المجاهدين، الراشدية، الروضة
الشمالية البعيدة	النورية، العمرة الجديدة
الجنوبية الغربية البعيدة	ولي العهد
الشمالية الشرقية	المعبدة، الشهداء، ربة ذكي، وادي جليل، العدل، الأندلس، الخنساء، التتعيم، العتيبية، العسيلة، جبل النور
الشمالية الغربية	البحيرات، السلامة، الظاهر
الجنوبية الشرقية	العوالي، المشاعر، بطحاء قريش، الجامعة، العكيشية، النسيم، العزيزية
الجنوبية الغربية	الكمكية، الرصيفة، الشوقية، الخالدية، التقوى، الملك فهد
الغربية	الحمرا أم الجود، النزهة

٤- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

١-٤ نظرة عامة على الشركة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ٢٧/٠٤/١٤٢٣هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠١٢م) وبموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٢٣هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠١٢م) وعنوانها المسجل هو برج الشريف تايم تاور، شارع الشجاعة، حي الرصيفة، ص.ب. ١٦٧٨٦، مدينة مكة المكرمة، ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة ابتداءً بتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٢٣هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠١٢م) كشركة مساهمة مقفلة وذلك بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ٢٧/٠٤/١٤٢٣هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠١٢م) بناءً على الأمر السامي رقم م/ب/٦٢٥٨ وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٢٦هـ (الموافق ١٢/٠٦/٢٠٠٥م) برأس مال قدره تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً مدفوع بالكامل مقسم إلى واحد وتسعين مليوناً وستمائة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثمائة وستة وأربعين (٩١,٦٢١,٣٤٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وتم قيدها في السجل التجاري لمدينة مكة المكرمة بالرقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٢٣هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠١٢م). تمت زيادة رأس مال الشركة عدة مرات منذ تأسيسها، حيث تمت أول زيادة لرأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٦/٠٧/١٤٢٣هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠١٢م) من تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثلاثمائة وثلاثة وثمانين مليوناً وسبعمائة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٣٨٣,٧٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها مليارين وتسعمائة وواحد وعشرين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثلاثمائة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً عن طريق الآتي: (١) مليارين وسبعمائة وواحد وسبعون مليوناً (٢,٧٧١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار مائتين وسبعة وسبعين مليوناً ومائة ألف (٢٧٧,١٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد؛ و (٢) مائة وخمسين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثلاثمائة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها مقابل تحمل شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة مصاريف تأسيس الشركة. وبتاريخ ٢٤/٠٤/١٤٢٤هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى أربعين مليوناً وستين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٤٦١,٢٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها سبعمائة وخمسة وسبعين مليوناً (٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار سبعة وسبعين مليوناً وخمسمائة ألف (٧٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد. وبتاريخ ١١/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى خمسمائة وواحد وخمسين مليوناً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعين (٥٥١,٥٣٩,٧٧٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها تسعمائة واثنين مليون وستمائة وثلاثة وتسعين ألفاً وخمسمائة وعشرة (٩٠٢,٦٩٣,٥١٠) ريال سعودي عن طريق الآتي: (١) خمسمائة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً ومائة وعشرة (٥٥٤,٥٧٦,١١٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار خمسة وخمسين مليوناً وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وستمائة وأحد عشر (٥٥,٤٥٧,٦١١) سهماً على أساس تناسبي لمساهمي الشركة الحاليين؛ و (٢) ثلاثمائة وثمانية وأربعين مليوناً ومائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمائة (٣٤٨,١١٧,٤٠٠) ريال سعودي تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع. وبتاريخ ١٥/٠٨/١٤٣٨هـ (الموافق ١١/٠٥/٢٠١٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثمانمائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات وثلاثمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستمائة وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٣,٣٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً نقداً عن طريق (١) أربعين مليوناً وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٤٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع؛ و (٢) إصدار مائتين وتسعين مليون (٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية التي تم استيفاء قيمتها من خلال مبالغ ضحها المساهمون الحاليون بشكل نقدي. وبتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ١٩/٠٤/٢٠٢١م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار

ومائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. وبتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٨/٠٤/٢٠٢٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلاثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ملياراً ومائتين وخمسة ملايين وخمسمائة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمائة وثلاثين (١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠) ريالاً سعودياً عن طريق إصدار مائة وعشرين مليوناً وخمسمائة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانمائة وثلاثة وثمانين (١٢٠,٥٥٤,٨٨٣) سهماً عالياً جديداً لمساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة. وأخيراً، بتاريخ ٢١/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة عشر ملياراً وثلاثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريال سعودياً مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم وطرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً جديداً للاكتتاب العام في السوق المالية (وللمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-١-٣ «تاريخ الشركة وتطور رأس المال» من هذه النشرة).

تتركز الأنشطة الرئيسية للشركة في قطاع العقارات وتختص الشركة بتطوير مشروع وجهة «مسار»، وتتولى الإشراف على جميع تفاصيل وجهة «مسار» الفنية والتخطيطية والإدارية والتشغيلية.

تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية وفقاً لنظامها الأساس بما يلي:

- ١- الصناعات التحويلية: صنع الأثاث.
- ٢- التشييد: تشييد المباني.
- ٣- التشييد: إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية.
- ٤- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية: بيع البضائع الجديدة الأخرى بالتجزئة في متاجر متخصصة.
- ٥- أنشطة خدمات الإقامة والطعام: أنشطة الإقامة القصيرة المدى.
- ٦- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- ٧- التعليم: أنواع التعليم الأخرى غير المصنفة في موضع آخر.

كما تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري بما يلي:

- ١- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- ٢- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية.
- ٣- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.
- ٤- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- ٥- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ).
- ٦- إنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق.
- ٧- إنشاء الجسور والأنفاق.

وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص اللازمة لمزاولة الأنشطة التي تقوم بها كما في تاريخ هذه النشرة (وللمزيد من المعلومات حول تراخيص الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٢-٤ «التراخيص الجوهرية» من هذه النشرة).

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه، وكما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد نية لإجراء أي تغيير جوهري لطبيعة نشاط الشركة.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس لدى الشركة أي نشاط تجاري خارج المملكة ولا يوجد أي جزء جوهري من أصول الشركة خارج المملكة.

١-١-٤ هيكل المساهمين

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلاثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم مدفوعة بالكامل، وجزء منها أسهم عينية وجزء منها أسهم نقدية. وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح أربعة عشر ملياراً وثلاثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريال سعودي مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول (١-٤): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

#	المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة
مساهمون كبار بشكل مباشر							
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	%٢٦,٤٥	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	%٢٤,٠٥
٢.	صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	%٢١,٥٩	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	%١٩,٦٢
٣.	شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	%٧,٨٨	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	%٧,١٧
مساهمون آخرون*							
٤.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ^(١)	٥٦٢,٩٨٦,٦٢٣	٥,٦٢٩,٩٨٦,٦٢٣	%٤,٣٠	٥٦٢,٩٨٦,٦٢٣	٥,٦٢٩,٩٨٦,٦٢٣	%٣,٩١
٥.	شركة التطوير والانماء العقاري ^(٢)	٥٣٢,٢١٨,٣٠٣	٥,٣٢,١٨٣,٠٣٠	%٤,٠٧	٥٣٢,٢١٨,٣٠٣	٥,٣٢,١٨٣,٠٣٠	%٣,٧٠
٦.	شركة دله عبر البلاد العربية ^(٣)	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٢٩	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	%٢,٩٩
٧.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ^(٤)	٣٨,٧٧٩,٤٢١	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	%٢,٩٧	٣٨,٧٧٩,٤٢١	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	%٢,٧٠
٨.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ^(٥)	١٣,٣٧١,٩١٦	١٣٣,٧١٩,١٦٠	%١,٠٢	١٣,٣٧١,٩١٦	١٣٣,٧١٩,١٦٠	%٠,٩٣
٩.	محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل ^(٦)	١٢,١٩٤,٣٣٩	١٢١,٩٤٣,٣٩٠	%٠,٩٣	١٢,١٩٤,٣٣٩	١٢١,٩٤٣,٣٩٠	%٠,٨٥
١٠.	عبد الله محمد عبده عبد الله يمان ^(٧)	١٠,٢٠٢,٧٤٢	١٠٢,٠٢٧,٤٢٠	%٠,٧٨	١٠,٢٠٢,٧٤٢	١٠٢,٠٢٧,٤٢٠	%٠,٧١
١١.	شركة دله البركة للاستثمار القابضة ^(٨)	٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٠٣	٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٠٢٨
١٢.	ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق ^(٩)	١٠٤,٠٠٠	١,٠٤٠,٠٠٠	%٠,٠١	١٠٤,٠٠٠	١,٠٤٠,٠٠٠	%٠,٠٠٧
الجمهور							
١٣.	المساهمون الحاليون المصنفون كجمهور (مائة واثنان وأربعين (١٤٢) مساهم)	٣٤٨,٨٩٨,٥٧١	٣,٤٨٨,٩٨٥,٧١٠	%٢٦,٦٨	٣٤٨,٨٩٨,٥٧١	٣,٤٨٨,٩٨٥,٧١٠	%٢٤,٢٥
١٤.	المساهمون من الجمهور من خلال الطرح	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	%٩,٠٩
الإجمالي		١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	%١٠٠	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	%١٠٠

* تشمل فئة «المساهمون الآخرون» أي من مساهمي الشركة الذين هم ليسوا من مساهمي الشركة الكبار بشكل مباشر أو من مساهمي الشركة المصنفون كـ«جمهور» وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة.

(١) يعد عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة الشركة و(٢) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٣) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواعد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٢) تعد شركة التطوير والانهاء العقاري من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة.

(٣) تعد شركة دله عبر البلاد العربية من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها: (١) مسيطر عليها من قبل شركة دلة البركة القابضة و(٢) تتصرف بالاتفاق مع عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة دلة البركة القابضة وشركة دلة الاستثمار القابضة وشركة المواعد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٤) تعد شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة التطوير والانهاء العقاري.

(٥) تعد شركة المواعد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها: (١) مسيطر عليها من قبل شركة سناد القابضة (حيث شركة دلة البركة القابضة تملك مانسبته ٥٣.١٨٩٪ من شركة سناد القابضة) و(٢) تتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٦) يعد محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٢) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة المواعد العالمية للتنمية والتطوير العقاري وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٧) يعد عبد الله محمد عبده عبد الله يمانى من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٢) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة الاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة المواعد العالمية للتنمية والتطوير العقاري ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل.

(٨) تعد شركة دله البركة للاستثمار القابضة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دله عبر البلاد العربية وشركة المواعد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٩) يعد ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه من كبار التنفيذيين في الشركة.

المصدر: الشركة

ويوضح الجدول التالي كبار مساهمي الشركة حسب ملكيتهم المباشرة في الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول (٤-٢): كبار مساهمي الشركة بشكل مباشر قبل وبعد الطرح

#	المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٦,٤٥٪	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٤,٠٥٪
٢.	صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	٢١,٥٩٪	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	١٩,٦٢٪
٣.	شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,٨٨٪	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,١٧٪
الإجمالي		٧٣١,٣٩٣,٥٠٤	٧,٣١٣,٩٣٥,٠٤٠	٥٥,٩٢٪	٧٣١,٣٩٣,٥٠٤	٧,٣١٣,٩٣٥,٠٤٠	٥٠,٨٤٪

المصدر: الشركة.

ويوضح الجدول التالي كبار مساهمي الشركة حسب ملكيتهم المباشرة والغير مباشرة / التصرف بالاتفاق قبل وبعد الطرح:

الجدول (٣-٤): كبار مساهمي الشركة بشكل مباشر وغير مباشر / التصرف بالاتفاق قبل وبعد الطرح

م	المساهمون	الملكية المباشرة						الملكية غير المباشرة / التصرف بالاتفاق*					
		قبل الطرح			بعد الطرح وزيادة رأس المال			قبل الطرح			بعد الطرح وزيادة رأس المال		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية*	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية*	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية*	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية*
١.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل**	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	٤,٣٠٪	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	٣,٩١٪	١٨٢,٢٨٠,٣٩٢	١٨٢,٢٨٠,٣٩٢	١٣,٩٤٪	١٨٢,٢٨٠,٣٩٢	١٨٢,٢٨٠,٣٩٢	١٢,٢٧٪
٢.	شركة دلة البركة القابضة***	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,٨٨٪	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,١٧٪	١٣٥,٤٦٧,٦٢٠	١,٣٥٤,٦٧٦,٢٠٠	١٠,٣٦٪	١٣٥,٤٦٧,٦٢٠	١,٣٥٤,٦٧٦,٢٠٠	٩,٤٢٪
٣.	شركة التطوير والآنماء العقاري****	٥٣,٢١٨,٣٠٣	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٤,٠٧٪	٥٣,٢١٨,٣٠٣	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٣,٧٠٪	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٣,٨٧٧,٩٤٢,١٠	٢,٩٧٪	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٣,٨٧٧,٩٤٢,١٠	٢,٧٠٪
الإجمالي*****		٢١٢,٦٢٨,٣٢١	٢,١٢٦,٢٨٣,٢١٠	١٦,٢٦٪	٢١٢,٦٢٨,٣٢١	٢,١٢٦,٢٨٣,٢١٠	١٤,٧٨٪	٢٧٧,٣٥٨,٤٣٦	٢,٧٧٣,٥٨٤,٣٦٠	٢١,٢١٪	٢٧٧,٣٥٨,٤٣٦	٢,٧٧٣,٥٨٤,٣٦٠	١٩,٢٨٪

* إن النسب المذكورة في هذا الجدول تقريبية.

** نتجت ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل غير المباشرة عن امتلاكه في رأس مال المصدر بشكل غير مباشر التالي: ثمانية وعشرون مليون ومئة وتسعة عشر ألف وخمسمائة وثمانية سهم و٥٣ جزء من السهم (٢٨,١١٩,٥٠٨,٥٣) من خلال شركة دلة البركة القابضة والتي تمثل ما نسبته ٢,١٥٪ من رأس مال المصدر، وأربعة ملايين ومائة وتسعة عشر ألف وأربعمئة سهم (٤,١١٩,٤٠٠) من خلال ملكية شركة دلة عبر البلاد العربية والتي تمثل ما نسبته ٠,٣١٪ من رأس مال المصدر، ومائة وتسعة ألف وأربعة وثمانون سهم (١٠٩,٠٨٤) من خلال ملكية شركة دلة البركة للاستثمار القابضة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠١٪ من رأس مال المصدر، وخمسة عشر جزء من السهم (٠,١٥) في شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من خلال ملكيته في شركة سناد القابضة والتي بدورها تمتلك ١٠٠٪ من أسهم شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٪ من رأس مال المصدر. كما يمتلك من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبيد الله يمانى ما نسبته ١١,٤٦٪ من رأس مال المصدر (١).

*** نتجت ملكية شركة دلة البركة القابضة غير المباشرة عن امتلاكها بشكل غير مباشر التالي: ثلاثة وأربعون مليون سهم (٤٣,٠٠٠,٠٠٠) من خلال شركة دلة عبر البلاد العربية والتي تمثل ٣,٢٩٪ من رأس مال المصدر و سبعة ملايين ومائة وثلاثة عشر ألف وثمانمائة وتسعة وخمسون سهم وواحد وثلاثون جزءاً من السهم (٧,١١٣,٨٥٩,٣١) من خلال ملكيتها بنسبة ٥٣,٢٪ في شركة سناد القابضة والتي بدورها تمتلك ١٠٠٪ من أسهم شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والتي تمثل ٠,٥٤٪ من رأس مال المصدر. كما تمتلك من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة (٢) وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبيد الله يمانى ما نسبته ٦,٥٣٪ من رأس مال المصدر.

**** تمتلك شركة التطوير والآنماء العقاري من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ما نسبته ٢,٩٧٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر. (١) نسبة ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في رأس مال المصدر من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبيد الله يمانى تمثل النسبة المتبقية من إجمالي ملكية شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة في رأس مال المصدر وتم احتسابها بشكل مستقل عن الملكية غير المباشرة لعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في بداية هذه الملاحظة الهامشية لتقاضي احتسابها مرتين في مجموع عدد الأسهم التي يمتلكها.

(٢) نسبة ملكية شركة دلة البركة القابضة في رأس مال المصدر من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة هي ٠,٤٨٪ وهي تمثل النسبة المتبقية من إجمالي ملكية شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري البالغة ١,٠٢٪ من رأس مال المصدر وتم احتسابها بشكل مستقل عن الملكية غير المباشرة البالغة ٥٤,٠٪ المذكورة في بداية هذه الملاحظة الهامشية لتقاضي احتسابها مرتين في مجموع عدد الأسهم التي تمتلكها.

***** تم احتساب عدد وقيمة ونسبة الأسهم التي يملكها المساهم عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل والمساهم شركة دلة البركة القابضة بشكل غير مباشر أو من خلال علاقة التصرف بالاتفاق مرة واحدة عند حساب المجموع النهائي لعدد الأسهم وقيمتها ونسب الملكية وذلك لتقاضي احتسابها أكثر من مرة في المجموع النهائي.

المصدر: الشركة

٢-١-٤ فروع الشركة

لدى الشركة فرع واحد في المملكة، ويوضح الجدول التالي تفاصيل ذلك الفرع المسجل للشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-٤): فروع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

#	اسم الفرع	رقم السجل التجاري	أنشطة الفرع	تاريخ شهادة السجل التجاري	تاريخ انتهاء شهادة السجل التجاري
١.	جدة	٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣	- الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق، الخ.) - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة المشاريع الانشائية	١٤٤٢/٠٣/٢٣ (الموافق)	١٤٤٧/٠٣/٢٣ (الموافق)

المصدر: الشركة.

٣-١-٤ تاريخ الشركة وتطور رأس المال

فيما يلي وصف لتاريخ الشركة والتطورات الجوهرية التي طرأت على رأس مال الشركة.

أ- التأسيس (٢٠١٢م)

تأسست الشركة ابتداءً كشركة مساهمة مقفلة بتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١م) وذلك بموجب قرار وزارة التجارة القاضي بإعلان تأسيس الشركة رقم ق/١٦٢ بتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢٠م) بناءً على الأمر السامي رقم م ب/٦٢٥٨ وتاريخ ١٤٢٦/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/١٢م)، الذي يقضي بإنشاء شركة تختص بتطوير طريق الملك عبدالعزيز في مكة المكرمة يتكون رأس مالها من (١) قيمة العقارات والحيازات العقارية التي تدخل ضمن حدود المشروع؛ و(٢) تكاليف التطوير وتكون الأولوية فيه للملاك وللأوقاف أن تسهم برأسمال الشركة بما لا يزيد عن ٣٠٪ عدا ما تملكه من عقارات أو ما يدخل ضمن حيازتها حسب الأمر السامي، وما بقي فيفتح فيه باب الاكتتاب للمواطنين. وقد بلغ رأس مال الشركة عند التأسيس تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً مدفوع بالكامل مقسم إلى واحد وتسعين مليوناً وستمائة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثمائة وستة وأربعين (٩١,٦٢١,٣٤٦) سهماً اسماً متساوي القيمة بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة عند التأسيس:

الجدول (٤-٥): هيكل ملكية الشركة عند التأسيس

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	شركة التطوير والإنماء العقاري	٤٣,٦٦٤,٠٠٠	١٠	٤٣٦,٦٤٠,٠٠٠	٤٧,٦٦٪
٢.	عبد الله بن محمد بن عبده بن عبد الله يماني	٢١,٩٠٧,٧٨٩	١٠	٢١٩,٠٧٧,٨٩٠	٢٣,٩١٪
٣.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	١٠,٥١٦,٢٩٢	١٠	١٠٥,١٦٢,٩٢٠	١١,٤٨٪
٤.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٨,٢٧٧,٠٥٠	١٠	٨٢,٧٧٠,٥٠٠	٩,٠٣٪
٥.	سعود بن محمد بن علي القفيدي	٤,٤٩٠,٦٣٠	١٠	٤٤,٩٠٦,٣٠٠	٤,٩٠٪
٦.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٢,٧٦٥,٥٨٥	١٠	٢٧,٦٥٥,٨٥٠	٣,٠٢٪
الإجمالي		٩١,٦٢١,٣٤٦	-	٩١٦,٢١٣,٤٦٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة.

ب- زيادة رأس المال (٢٠١٣م)

بتاريخ ١٦/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠١٢م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثلاثمائة وثلاثة وثمانين مليوناً وسبعمائة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٣٨٣,٧٧٠,٤٢٨) سهماً اسماً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها مليارين وتسعمائة وواحد وعشرين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً عن طريق الآتي: (١) مليارين وسبعمائة وواحد وسبعين مليون (٢,٧٧١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار مائتين وسبعة وسبعين مليوناً ومائة ألف (٢٧٧,١٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد: و(٢) مائة وخمسين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (١٥٠,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها مقابل تحمل شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة مصاريف تأسيس الشركة. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد هذه الزيادة في رأس المال:

الجدول (٦-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١٦/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠١٣م)

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٠٧,١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٧١,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٩١%
٢.	المؤسسة العامة للتقاعد	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٠٦%
٣.	صندوق الاستثمارات العامة	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٢٤%
٤.	شركة التطوير والإنماء العقاري	٤٣,٦٦٤,٠٠٠	١٠	٤٣٦,٦٤٠,٠٠٠	١١,٣٨%
٥.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٢٥,٥٦٥,٢٧٤	١٠	٢٥٥,٦٥٢,٧٤٠	٦,٦٦%
٦.	عبد الله بن محمد بن عبده بن عبد الله يماني	٢١,٩٠٧,٧٨٩	١٠	٢١٩,٠٧٧,٨٩٠	٥,٧١%
٧.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٨,٢٧٧,٠٥٠	١٠	٨٢,٧٧٠,٥٠٠	٢,١٦%
٨.	سعود بن محمد بن علي القفدي	٤,٤٩٠,٦٣٠	١٠	٤٤,٩٠٦,٣٠٠	١,١٧%
٩.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٢,٧٦٥,٥٨٥	١٠	٢٧,٦٥٥,٨٥٠	٠,٧٢%
الإجمالي		٣٨٣,٧٧٠,٤٢٨	-	٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠	١٠٠%

المصدر: الشركة.

ج- زيادة رأس المال (٢٠١٣م)

بتاريخ ٢٤/٠٤/١٤٣٤هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى أربعمائة وواحد وستين مليوناً ومائتين وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٤٦١,٢٧٠,٤٢٨) سهماً اسماً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها سبعمائة وخمسة وسبعين مليوناً (٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار سبعة وسبعين مليوناً وخمسمائة ألف (٧٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد هذه الزيادة في رأس المال:

الجدول (٧-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ٢٤/٠٤/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/٠٦م)

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٠٧,١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٧١,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٢%
٢.	المؤسسة العامة للتقاعد	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٦٨%
٣.	صندوق الاستثمارات العامة	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥,١٨%
٤.	شركة التطوير والإنماء العقاري	٤٣,٦٦٤,٠٠٠	١٠	٤٣٦,٦٤٠,٠٠٠	٩,٤٧%
٥.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٢٥,٥٦٥,٣٧٤	١٠	٢٥٥,٦٥٣,٧٤٠	٥,٥٤%
٦.	عبد الله بن محمد بن عبده بن عبد الله يماني	٢١,٩٠٧,٧٨٩	١٠	٢١٩,٠٧٧,٨٩٠	٤,٧٥%
٧.	أحمد بن إبراهيم بن حسن المصباحي	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٣٤%
٨.	شركة دلة البركة القابضة	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٥%
٩.	منصور بن محمد بن محمود فستق	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٧١%
١٠.	الشركة العقارية السعودية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٧%
١١.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٨,٢٧٧,٠٥٠	١٠	٨٢,٧٧٠,٥٠٠	١,٧٩%
١٢.	الهيئة العامة للأوقاف	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨%
١٣.	محمد بن عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨%
١٤.	سعود بن محمد بن علي القفيدي	٤,٤٩٠,٦٣٠	١٠	٤٤,٩٠٦,٣٠٠	٠,٩٧%
١٥.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٢,٧٦٥,٥٨٥	١٠	٢٧,٦٥٥,٨٥٠	٠,٦٠%
١٦.	شركة السابق للاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٥٤%
١٧.	شركة مجموعة أوكس القابضة للتجارة والاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٥٤%
١٨.	شركة نسما العقارية للتنمية والتطوير المحدودة	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٥٤%
١٩.	عبد الرحمن بن علي بن عبد الرحمن الجريسي	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٥٤%
الإجمالي		٤٦١,٢٧٠,٤٢٨	-	٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠	١٠٠%

المصدر: الشركة.

د- زيادة رأس المال (٢٠١٥م)

بتاريخ ١١/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٤/٣٠م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وستمئة وأثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى خمسمائة وواحد وخمسين مليوناً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعين (٥٥١,٥٣٩,٧٧٩) سهماً اسماً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها تسعمائة واثنين مليوناً وستمئة وثلاثة وتسعين ألف وخمسمائة وعشرة (٩٠٢,٦٩٣,٥١٠) ريال سعودي عن طريق الآتي: (١) خمسمائة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً ومائة وعشرة (٥٥٤,٥٧٦,١١٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار خمسة وخمسين مليوناً وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وستمئة وأحد عشر (٥٥,٤٥٧,٦١١) سهماً على أساس تناسبي لمساهمي الشركة الحاليين؛ و(٢) ثلاثمائة وثمانية وأربعين مليوناً ومائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمائة (٣٤٨,١١٧,٤٠٠) ريال سعودي تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد هذه الزيادة في رأس المال:

الجدول (٨-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١١/٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٣٠/٤/٢٠١٥م)

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٠٧,١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٧١,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٤٢%
٢.	المؤسسة العامة للتقاعد	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,١٣%
٣.	صندوق الاستثمارات العامة	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٦٩%
٤.	شركة التطوير والإنماء العقاري	٤٣,٦٦٤,٠٠٠	١٠	٤٣٦,٦٤٠,٠٠٠	٧,٩٢%
٥.	شركة دلة البركة القابضة	٣٣,١٩٦,٦٢٣	١٠	٣٣١,٩٦٦,٢٣٠	٦,٠٢%
٦.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٣٠,٢٦٨,١٤٥	١٠	٣٠٢,٦٨١,٤٥٠	٥,٤٩%
٧.	الهيئة العامة للأوقاف	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٤%
٨.	أحمد بن إبراهيم بن حسن المصباحي	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٥٣%
٩.	منصور بن محمد بن محمود فستق	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٧%
١٠.	عبد الله بن محمد بن عبده بن عبد الله يمانى	١٠,٢٠١,٧٩٦	١٠	١٠٢,٠١٧,٩٦٠	١,٨٥%
١١.	الشركة العقارية السعودية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٨١%
١٢.	محمد بن عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٨١%
١٣.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٩,٠٢٠,٤٢٥	١٠	٩٠,٢٠٤,٢٥٠	١,٦٤%
١٤.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٨,٢٧٧,٠٥٠	١٠	٨٢,٧٧٠,٥٠٠	١,٥٠%
١٥.	شركة نسما العقارية للتنمية والتطوير المحدودة	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٩١%
١٦.	حمد بن عبد العزيز بن حمد الوئيس	٤,٨٩٦,١٠٩	١٠	٤٨,٩٦١,٠٩٠	٠,٨٩%
١٧.	عبد الرحمن بن علي بن عبد الرحمن الجريسي	٣,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٦٣%
١٨.	الندوة العالمية للشباب الإسلامي	٣,٣٦٨,٢٨٥	١٠	٣٣,٦٨٢,٨٥٠	٠,٦١%
١٩.	محمد بن أبوبكر بن عمر باحاذق	٢,٥٠٦,٩١٥	١٠	٢٥,٠٦٩,١٥٠	٠,٤٥%
٢٠.	شركة السابق للاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٤٥%
٢١.	شركة مجموعة أدكس القابضة للتجارة والاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٤٥%
٢٢.	شركة مجموعة العبد اللطيف القابضة	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٤٥%
٢٣.	جميل بن عبد الرحمن بن محمد القنيبط	٢,١١٠,٠٠٣	١٠	٢١,١٠٠,٠٣٠	٠,٣٨%
٢٤.	ياسين بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٨٧٢,٧٨٤	١٠	١٨,٧٢٧,٨٤٠	٠,٣٤%
٢٥.	منصور بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٦٧٢,٧٨٤	١٠	١٦,٧٢٧,٨٤٠	٠,٣٠%
٢٦.	صالح بن عبد الله بن محمد كامل	١,٤٠٨,٠١٢	١٠	١٤,٠٨٠,١٢٠	٠,٢٦%
٢٧.	نادية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٢٦٢,٤٣٧	١٠	١٢,٦٢٤,٣٧٠	٠,٢٣%
٢٨.	فيصل بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٢٣٢,٤١٩	١٠	١٢,٣٢٤,١٩٠	٠,٢٢%
٢٩.	شركة أكناف البيت	١,٠٩٣,٤١٩	١٠	١٠,٩٣٤,١٩٠	٠,٢٠%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٣٠.	زين بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	١٩,٠٠%
٣١.	نائلة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	١٩,٠٠%
٣٢.	ناصر بن عبد الله بن محمد الحسين	١,٠٣٤,٤٢٥	١٠	١٠,٣٤٤,٢٥٠	١٩,٠٠%
٣٣.	خالد بن عبد الله بن عبد اللطيف العبد اللطيف	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠%
٣٤.	محمد بن أمين بن أبوبكر بن محمد فلاته	٩٣٩,٩٩٢	١٠	٩,٣٩٩,٩٢٠	١٧,٠٠%
٣٥.	محمد بن عمر أحمد السبيع بادحدح	٨٤٠,١٠٧	١٠	٨,٤٠١,٠٧٠	١٥,٠٠%
٣٦.	سعود بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٤٢,٢٩٧	١٠	٥,٤٢٢,٩٧٠	١٠,٠٠%
٣٧.	خديجة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٣٦,٣٩٢	١٠	٥,٣٦٣,٩٢٠	١٠,٠٠%
٣٨.	روضة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٣٦,٣٩٢	١٠	٥,٣٦٣,٩٢٠	١٠,٠٠%
٣٩.	محمد بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٩,٠٠%
٤٠.	عدنان بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٩,٠٠%
٤١.	تركي بن عبد الله بن عبد العزيز الدخيل	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠%
٤٢.	نوال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٤٧١,٦١٠	١٠	٤,٧١٦,١٠٠	٩,٠٠%
٤٣.	منال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٤٧١,٦١٠	١٠	٤,٧١٦,١٠٠	٩,٠٠%
٤٤.	محمد بن حامد بن محمد زيرماوي	٤١٣,٥٦٨	١٠	٤,١٣٥,٦٨٠	٧,٠٠%
٤٥.	سمير بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٤١٠,٣٧٦	١٠	٤,١٠٣,٧٦٠	٧,٠٠%
٤٦.	الوليد بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣٨٨,٤٣٣	١٠	٣,٨٨٤,٣٣٠	٧,٠٠%
٤٧.	حمزة بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣١٩,٨٨٦	١٠	٣,١٩٨,٨٦٠	٦,٠٠%
٤٨.	مروان بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٣١٠,٣٧٦	١٠	٣,١٠٣,٧٦٠	٦,٠٠%
٤٩.	صالح بن عبد الرحمن بن علي اليوسف	٢٧٨,٦٣٥	١٠	٢,٧٨٦,٣٥٠	٥,٠٠%
٥٠.	محمد بن أحمد بن محمد حسن	٢٧٣,٢١٣	١٠	٢,٧٣٢,١٣٠	٥,٠٠%
٥١.	خيرية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٣٨,٣٨٨	١٠	٢,٣٨٣,٨٨٠	٤,٠٠%
٥٢.	الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات المحدودة	٢١٣,٧٩٩	١٠	٢,١٣٧,٩٩٠	٤,٠٠%
٥٣.	فاطمة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٧	١٠	١,٩٤٢,١٧٠	٤,٠٠%
٥٤.	ماجدة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٦	١٠	١,٩٤٢,١٦٠	٤,٠٠%
٥٥.	منى بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٥٠,٠٠٠	١٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠%
٥٦.	يسرا بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٥٠,٠٠٠	١٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠%
٥٧.	محمد بن أحمد بن علي فلاته	١٥٠,٠٠٠	١٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠%
٥٨.	عبد الرحمن بن عبد الله بن عثمان الحسيني	١٢٢,٠٩٧	١٠	١,٢٢٠,٩٧٠	٢,٠٠%
٥٩.	عبد العزيز بن أحمد بن إدريس فلاته	٩٠,٠٨٨	١٠	٩٠٠,٨٨٠	٢,٠٠%

المصدر: الشركة.

هـ- زيادة رأس المال (٢٠١٧م)

سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد هذه الزيادة في رأس المال:

الجدول (٩-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١٥/٨/١٤٣٨هـ (الموافق ١١/٥/٢٠١٧م)

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٩٣,٤٠٠,٠٠٠	١٠	١,٩٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٨٠%
٢.	المؤسسة العامة للتقاعد	١٥٢,٥٨٠,٠٧٠	١٠	١,٥٢٥,٨٠٠,٧٠٠	١٧,٢٠%
٣.	صندوق الاستثمارات العامة	١٠٦,٨٠٦,٠٤٩	١٠	١,٠٦٨,٠٦٠,٤٩٠	١٢,٠٤%
٤.	وزارة المالية	٦٥,٨٧٣,٨٠٧	١٠	٦٥٨,٧٣٨,٠٧٠	٧,٤٢%
٥.	شركة التطوير والإئماء العقاري	٥٣,٢١٨,٣٠٣	١٠	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٦,٠٠%
٦.	الهيئة العامة للأوقاف	٤٥,٧٧٤,٠٢١	١٠	٤٥٧,٧٤٠,٢١٠	٥,١٦%
٧.	شركة دلة البركة القابضة	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٥١%
٨.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٣٨,٧٧٩,٤٢١	١٠	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٤,٣٧%
٩.	أحمد بن إبراهيم بن حسن المصباحي	٢٥,١٤٥,٠١٧	١٠	٢٥١,٤٥٠,١٧٠	٢,٨٣%
١٠.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٢١,٣٠٠,٣٥٨	١٠	٢١٣,٠٠٣,٥٨٠	٢,٤٠%
١١.	محمد بن عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	١٦,٤٨٣,٧٦٢	١٠	١٦٤,٨٣٧,٦٢٠	١,٨٦%
١٢.	محمد بن صالح بن حمزة صيرفي	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٧%
١٣.	منصور بن محمد بن محمود فستق	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٤١%
١٤.	الشركة العقارية السعودية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٣%
١٥.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٩,٩٩٣,١٩٧	١٠	٩٩,٩٣١,٩٧٠	١,١٣%
١٦.	حمد بن عبد العزيز بن حمد الوئيس	٩,٨٩٦,١٠٩	١٠	٩٨,٩٦١,٠٩٠	١,١٢%
١٧.	الشركة التجارية لخدمات التسويق والوكالات المحدودة	٧,٢١٩,٢٦٥	١٠	٧٢,١٩٢,٦٥٠	٠,٨١%
١٨.	شركة نسما العقارية للتنمية والتطوير المحدودة	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٥٦%
١٩.	عبد الرحمن بن علي بن عبد الرحمن الجريسي	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٤٥%
٢٠.	محمد بن أبوبكر بن عمر باحاذق	٣,٨٢٥,٠٥٣	١٠	٣٨,٢٥٠,٥٣٠	٠,٤٣%
٢١.	شركة مجموعة العبد اللطيف القابضة	٣,٨١٤,٥٠٢	١٠	٣٨,١٤٥,٠٢٠	٠,٤٣%
٢٢.	شركة السابق للاستثمار	٣,٨١٤,٥٠٢	١٠	٣٨,١٤٥,٠٢٠	٠,٤٣%
٢٣.	راشد بن عبد الله السويكت الهاجري	٣,٢٢٠,٦٤١	١٠	٣٢,٢٠٦,٤١٠	٠,٣٦%
٢٤.	شركة ميثاق الاستثمارية القابضة	٢,٥٢٤,٦٩١	١٠	٢٥,٢٤٦,٩١٠	٠,٢٨%
٢٥.	شركة مجموعة أدكس القابضة للتجارة والاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٢٨%
٢٦.	جميل بن عبد الرحمن بن محمد القنيبط	٢,١١٠,٠٠٣	١٠	٢١,١٠٠,٠٣٠	٠,٢٤%
٢٧.	الجوهرة بنت محمد بن علي القعيد	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٢٣%
٢٨.	ياسين بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٨٧٢,٧٨٤	١٠	١٨,٧٢٧,٨٤٠	٠,٢١%
٢٩.	حصة بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	١,٨٠٠,٠٠٠	١٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٠,٢٠%
٣٠.	محمد بن عمر أحمد السبيع بادحدح	١,٢٨١,٨٣٦	١٠	١٢,٨١٨,٣٦٠	٠,١٤%
٣١.	فيصل بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٢٣٢,٤١٩	١٠	١٢,٣٢٤,١٩٠	٠,١٤%
٣٢.	هاجر بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	١,٢٠٠,٠٠٠	١٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,١٤%
٣٣.	عبد الرحمن بن عبد الله بن عثمان الحسيني	١,١٨٦,٢٩٦	١٠	١١,٨٦٢,٩٦٠	٠,١٣%
٣٤.	شركة أكناف البيت	١,٠٩٣,٤١٩	١٠	١٠,٩٣٤,١٩٠	٠,١٢%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٢٥.	منصور بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٧٢,٧٨٤	١٠	١٠,٧٢٧,٨٤٠	٠,١٢%
٢٦.	زين بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	٠,١٢%
٢٧.	نائلة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	٠,١٢%
٢٨.	ناصر بن عبد الله بن محمد الحسين	١,٠٣٤,٤٢٥	١٠	١٠,٣٤٤,٢٥٠	٠,١٢%
٢٩.	شركة نماء الثروات للاستثمار	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,١١%
٤٠.	عبد الإله بن أحمد بن سالم بن محفوظ	٨٩٥,٤١٣	١٠	٨,٩٥٤,١٣٠	٠,١٠%
٤١.	نادية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٨٦٧,٠٢٤	١٠	٨,٦٧٠,٢٤٠	٠,١٠%
٤٢.	فيصل بن محمد بن عبد الله بن عدوان	٨٦١,٥٧٠	١٠	٨,٦١٥,٧٠٠	٠,١٠%
٤٣.	رابعة بنت حمد بن علي المبارك	٨٠٠,٠٠٠	١٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٩%
٤٤.	دلال بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٨٠٠,٠٠٠	١٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٩%
٤٥.	تركي بن عبد الله بن عبد العزيز الدخيل	٧٦٢,٩٠٠	١٠	٧,٦٢٩,٠٠٠	٠,٠٩%
٤٦.	عبد العزيز بن أحمد بن إدريس فلاته	٦١٠,٠٨٨	١٠	٦,١٠٠,٨٨٠	٠,٠٧%
٤٧.	نورة بنت عبد الله بن عبد الرحمن العدوان	٦٠٠,٠٠٠	١٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٧%
٤٨.	رابعة بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٦٠٠,٠٠٠	١٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٧%
٤٩.	روضة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٨٦,٣٩٢	١٠	٥,٨٦٣,٩٢٠	٠,٠٧%
٥٠.	نوال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٦١,٠٠٨	١٠	٥,٦١٠,٠٨٠	٠,٠٦%
٥١.	محمد بن أمين بن أبوبكر فلاته	٥٤٥,٩٩٢	١٠	٥,٤٥٩,٩٢٠	٠,٠٦%
٥٢.	سعود بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٤٢,٢٩٧	١٠	٥,٤٢٢,٩٧٠	٠,٠٦%
٥٣.	خديجة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٣٦,٣٩٢	١٠	٥,٣٦٣,٩٢٠	٠,٠٦%
٥٤.	محمد بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٠,٠٦%
٥٥.	عدنان بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٠,٠٦%
٥٦.	صالح بن سالم بن أحمد بن محفوظ	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٦%
٥٧.	خالد بن عبد الله بن عبد اللطيف العبد اللطيف	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٦%
٥٨.	منال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٤٧١,٦١٠	١٠	٤,٧١٦,١٠٠	٠,٠٥%
٥٩.	سمير بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٤١٠,٣٧٦	١٠	٤,١٠٣,٧٦٠	٠,٠٥%
٦٠.	الوليد بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣٨٨,٤٣٣	١٠	٣,٨٨٤,٣٣٠	٠,٠٤%
٦١.	محمد بن حامد زبرماوي	٣٤٣,٥٦٨	١٠	٣,٤٣٥,٦٨٠	٠,٠٤%
٦٢.	حمزة بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣١٩,٨٨٦	١٠	٣,١٩٨,٨٦٠	٠,٠٤%
٦٣.	مروان بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٣١٠,٣٧٦	١٠	٣,١٠٣,٧٦٠	٠,٠٣%
٦٤.	حمد بن عبد الله بن منصور الزامل	٣٠٠,٠٠٠	١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٣%
٦٥.	صالح بن عبد الرحمن بن علي اليوسف	٢٧٨,٦٣٥	١٠	٢,٧٨٦,٣٥٠	٠,٠٣%
٦٦.	محمد بن أحمد بن محمد حسن	٢٧٣,٢١٣	١٠	٢,٧٣٢,١٣٠	٠,٠٣%
٦٧.	خيرية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٣٨,٣٨٨	١٠	٢,٣٨٣,٨٨٠	٠,٠٣%
٦٨.	علاء بن منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٦٩.	هنادي بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٧٠.	هيثم بن منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧١.	فاطمة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٧	١٠	١,٩٤٢,١٧٠	٠,٠٢%
٧٢.	ماجدة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٦	١٠	١,٩٤٢,١٦٠	٠,٠٢%
٧٣.	محمد بن أحمد بن علي فلاته	١٥٨,٣٣٢	١٠	١,٥٨٣,٣٢٠	٠,٠٢%
٧٤.	عبد المحسن بن أحمد بن شبيب العصيمي	١٢٢,٥١٢	١٠	١,٢٢٥,١٢٠	٠,٠١%
٧٥.	عبد الكريم بن سليمان بن إبراهيم سمان	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٧٦.	يسرا بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٧٧.	منى بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٧٨.	أماني بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٧٩.	منال بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٠.	نبيل بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٨١.	غازي بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٨٢.	عادل بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٨٣.	فهد بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٨٤.	عبد العزيز بن عبد الله بن محمد بن علي يمانى	٨١,٣٤٤	١٠	٨١٣,٤٤٠	٠,٠١%
٨٥.	عبد الله بن محمد بن علي بن سعيد يمانى	٦٧,٧٨٦	١٠	٦٧٧,٨٦٠	٠,٠١%
٨٦.	علي بن عبد الله بن صالح بقشان	٦٥,١٥٩	١٠	٦٥١,٥٩٠	٠,٠١%
٨٧.	عبد الرحمن بن إبراهيم بن سليمان العدي	٦٠,٠٠٠	١٠	٦٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٨.	مها بنت عبد الله بن محسن حواري	٤٤,٧٠١	١٠	٤٤٧,٠١٠	٠,٠١%
٨٩.	ليلى بنت عبد الله بن محسن حواري	٤٤,٧٠١	١٠	٤٤٧,٠١٠	٠,٠١%
٩٠.	سلوى بنت عبد الله بن سعيد يمانى	٤٠,٦٧٢	١٠	٤٠٦,٧٢٠	٠,٠٠٥%
٩١.	حنان بنت محمد بن علي علوش	٤٠,٦٧٢	١٠	٤٠٦,٧٢٠	٠,٠٠٥%
٩٢.	سارة بنت عبد الله بن محمد بن علي يمانى	٤٠,٦٧٢	١٠	٤٠٦,٧٢٠	٠,٠٠٥%
٩٣.	أسماء بنت عمر بن حسين فلاته	٣٨,٨٧٠	١٠	٣٨٨,٧٠٠	٠,٠٠٤%
٩٤.	محمد بن عبد الله بن محمد البليهي	٢٨,٩٩٥	١٠	٢٨٩,٩٥٠	٠,٠٠٣%
٩٥.	حسين بن حسن بن حسين فلاته	٢٥,٠٠٠	١٠	٢٥٠,٠٠٠	٠,٠٠٣%
٩٦.	علي بن محمد بن رشيد البلاع	٢٤,٠٠٠	١٠	٢٤٠,٠٠٠	٠,٠٠٣%
٩٧.	ماجد بن سعد بن حمود العصيمي	١٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٠١%
٩٨.	عبد الرحمن بن محمد بن مصطفى بن عبد الرحمن	١,٦٢٤	١٠	١٦,٢٤٠	٠,٠٠٠٢%
الإجمالي		٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦	-	٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	١٠٠%

المصدر: الشركة.

و- زيادة رأس المال (٢٠٢١م)

بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٩م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار ومائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً اسمياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد هذه الزيادة في رأس المال:

الجدول (١-٤): هيكل ملكية الشركة كما في ١٤٤٢/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٩م)

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية*	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	١٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٩,١٤%
٢.	صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	١٠	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	٢٣,٧٨%
٣.	شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١٠	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٨,٦٨%
٤.	عبد الله بن صالح بن عبدالله كامل	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	١٠	٥٦٢,٩٨٦,٢٣٠	٤,٧٤%
٥.	شركة التطوير والإنماء العقاري	٥٣,٢١٨,٣٠٣	١٠	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٤,٤٨%
٦.	الهيئة العامة للأوقاف	٤٥,٧٧٤,٠٢١	١٠	٤٥٧,٧٤٠,٢١٠	٣,٨٦%
٧.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٣٨,٧٧٩,٤٢١	١٠	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٣,٢٧%
٨.	شركة الاستدامة القابضة	٣٢,٩٣٦,٩٠٤	١٠	٣٢٩,٣٦٩,٠٤٠	٢,٧٧%
٩.	شركة نبر للتنمية العقارية	٣٢,٩٣٦,٩٠٣	١٠	٣٢٩,٣٦٩,٠٣٠	٢,٧٧%
١٠.	محمد بن عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٢٧,٤٨٣,٧٦٢	١٠	٢٧٤,٨٣٧,٦٢٠	٢,٣١%
١١.	أحمد بن إبراهيم بن حسن المصباحي	٢٥,١٤٥,٠١٧	١٠	٢٥١,٤٥٠,١٧٠	٢,١٢%
١٢.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	١٣,٣٧١,٩١٦	١٠	١٣٣,٧١٩,١٦٠	١,١٣%
١٣.	محمد صالح بن حمزة بن صالح صيرفي	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٩%
١٤.	منصور بن محمد بن محمود فستق	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٥%
١٥.	الشركة العقارية السعودية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٨٤%
١٦.	حمد بن عبد العزيز بن حمد الوئيس	٩,٨٩٦,١٠٩	١٠	٩٨,٩٦١,٠٩٠	٠,٨٣%
١٧.	حنان حسن محمد عناني	٩,٦٦٠,١١٢	١٠	٩٦,٦٠١,١٢٠	٠,٨١%
١٨.	عبد الرحمن بن علي بن عبد الرحمن الجريسي	٥,٣٥٢,٤٠٧	١٠	٥٣,٥٢٤,٠٧٠	٠,٤٥%
١٩.	الجوهرة بنت محمد بن علي القعيد	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٠,٣٤%
٢٠.	محمد بن أبويكر بن عمر باحاذق	٣,٨٢٥,٠٥٣	١٠	٣٨,٢٥٠,٥٣٠	٠,٣٢%
٢١.	شركة السابق للاستثمار	٣,٨١٤,٥٠٢	١٠	٣٨,١٤٥,٠٢٠	٠,٣٢%
٢٢.	شركة مجموعة العبد اللطيف القابضة	٣,٨١٤,٥٠٢	١٠	٣٨,١٤٥,٠٢٠	٠,٣٢%
٢٣.	راشد بن عبد الله السويكت الهاجري	٣,٢٢٠,٦٤١	١٠	٣٢,٢٠٦,٤١٠	٠,٢٧%
٢٤.	شركة ميثاق الاستثمارية القابضة	٢,٥٢٤,٦٩١	١٠	٢٥,٢٤٦,٩١٠	٠,٢١%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٢٥.	شركة مجموعة الفضل	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١, %٠
٢٦.	شركة مجموعة ادكس القابضة للتجارة والاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١, %٠
٢٧.	شركة نسما العقارية للتنمية والتطوير المحدودة	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١, %٠
٢٨.	حصة بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٢,٤٠٨,٥٨٣	١٠	٢٤,٠٨٥,٨٣٠	٢٠, %٠
٢٩.	هاجر بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٢,٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	١٩, %٠
٣٠.	جميل بن عبد الرحمن بن محمد القتيبط	٢,١١٠,٠٠٣	١٠	٢١,١٠٠,٠٣٠	١٨, %٠
٣١.	عبد الرحمن بن عبد الله بن عثمان الحصيني	٢,٠٠١,٧٩٦	١٠	٢٠,٠١٧,٩٦٠	١٧, %٠
٣٢.	ياسين بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٨٧٢,٧٨٤	١٠	١٨,٧٢٧,٨٤٠	١٦, %٠
٣٣.	رابعة بنت حمد بن علي المبارك	١,٦٠٠,٠٠٠	١٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٣, %٠
٣٤.	فيصل بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٢٣٢,٤١٩	١٠	١٢,٣٢٤,١٩٠	١٠, %٠
٣٥.	نورة بنت عبد الله بن عبد الرحمن العدوان	١,٢٠٠,٠٠٠	١٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠, %٠
٣٦.	عبد الإله بن سالم بن أحمد بن محفوظ	١,١٩٨,١٥٤	١٠	١١,٩٨١,٥٤٠	١٠, %٠
٣٧.	فيصل بن محمد بن عبد الله بن عدوان	١,١٥٢,٨٦٨	١٠	١١,٥٢٨,٦٨٠	١٠, %٠
٣٨.	دلال بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	١,١٠٠,٠٠٠	١٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	٩, %٠
٣٩.	شركة أكفاف البيت	١,٠٩٣,٤١٩	١٠	١٠,٩٣٤,١٩٠	٩, %٠
٤٠.	منصور بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٧٢,٧٨٤	١٠	١٠,٧٢٧,٨٤٠	٩, %٠
٤١.	زين بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	٩, %٠
٤٢.	ناثلة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	٩, %٠
٤٣.	ناصر بن عبد الله بن محمد الحسين	١,٠٣٤,٤٢٥	١٠	١٠,٣٤٤,٢٥٠	٩, %٠
٤٤.	تركي بن عبد الله بن عبد العزيز الدخيل	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٨, %٠
٤٥.	شركة نماء الثروات للاستثمار	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٨, %٠
٤٦.	صالح بن سالم بن أحمد بن محفوظ	٩٧٠,١٢٤	١٠	٩,٧٠١,٢٤٠	٨, %٠
٤٧.	نادية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٨٦٧,٠٢٤	١٠	٨,٦٧٠,٢٤٠	٧, %٠
٤٨.	رابعة بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٨٠٢,٨٦١	١٠	٨,٠٢٨,٦١٠	٧, %٠
٤٩.	محمد بن عمر بن أحمد السبيع بادحدح	٧٨٥,٢٤٦	١٠	٧,٨٥٢,٤٦٠	٧, %٠
٥٠.	خالد بن عبد الله بن عبد اللطيف العبد اللطيف	٧٠٠,٠٠٠	١٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	٦, %٠
٥١.	عبد العزيز بن أحمد بن إدريس فلاته	٦١٠,٠٨٨	١٠	٦,١٠٠,٨٨٠	٥, %٠
٥٢.	روضة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٨٦,٣٩٢	١٠	٥,٨٦٣,٩٢٠	٥, %٠
٥٣.	نوال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٦١,٠٠٨	١٠	٥,٦١٠,٠٨٠	٥, %٠
٥٤.	سعود بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٤٢,٢٩٧	١٠	٥,٤٢٢,٩٧٠	٥, %٠
٥٥.	محمد بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٤, %٠

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٥٦.	عدنان بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٠,٠٤%
٥٧.	لطيفة بنت أبوبكر بن حامد هوساوي	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٤%
٥٨.	منال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٤٧١,٦١٠	١٠	٤,٧١٦,١٠٠	٠,٠٤%
٥٩.	الوليد بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣٨٩,٠٠٠	١٠	٣,٨٩٠,٠٠٠	٠,٠٣%
٦٠.	صالح بن عبد الرحمن بن علي اليوسف	٣٧٢,٦٣٥	١٠	٣,٧٢٦,٣٥٠	٠,٠٣%
٦١.	محمد بن حامد بن محمد زيرماوي	٣٢٤,٥٦٨	١٠	٣,٢٤٥,٦٨٠	٠,٠٣%
٦٢.	حمزة بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣١٩,٨٨٦	١٠	٣,١٩٨,٨٦٠	٠,٠٣%
٦٣.	مروان بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٣١٠,٣٧٦	١٠	٣,١٠٣,٧٦٠	٠,٠٣%
٦٤.	حمد بن عبد الله بن منصور الزامل	٣٠٠,٠٠٠	١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٣%
٦٥.	محمد بن أحمد بن محمد حسن	٢٧٣,٢١٣	١٠	٢,٧٣٢,١٣٠	٠,٠٢%
٦٦.	أحمد بن عبد الفتاح بن عبد الكريم درويش	٢٧٠,٠٠٠	١٠	٢,٧٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٦٧.	مؤسسة العطاء والتنمية الوقفية	٢٦٧,٦٢٠	١٠	٢,٦٧٦,٢٠٠	٠,٠٢%
٦٨.	سمير بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٦٠,٣٧٦	١٠	٢,٦٠٣,٧٦٠	٠,٠٢%
٦٩.	خيرية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٣٨,٣٨٨	١٠	٢,٣٨٣,٨٨٠	٠,٠٢%
٧٠.	هيثم بن منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧١.	هنادي بنت منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧٢.	علاء بن منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧٣.	ماجدة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٧	١٠	١,٩٤٢,١٧٠	٠,٠٢%
٧٤.	فاطمة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٦	١٠	١,٩٤٢,١٦٠	٠,٠٢%
٧٥.	عبد الكريم بن سليمان بن إبراهيم سمان	١٨٠,٠٠٠	١٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧٦.	نور احسان شكور أبو غزالة	١٦٢,٦٨٨	١٠	١,٦٢٦,٨٨٠	٠,٠١%
٧٧.	أمين بن علي بن عبد الله العيسائي	١٥٠,٠٠٠	١٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٧٨.	محمد بن أحمد بن علي فلاته	١٤٢,١٦٦	١٠	١,٤٢١,٦٦٠	٠,٠١%
٧٩.	أحمد بن محمود بن أحمد الشقيري	١٣٤,٠٩٨	١٠	١,٣٤٠,٩٨٠	٠,٠١%
٨٠.	عبد المحسن بن أحمد بن شبيب العصيمي	١٢٢,٥١٢	١٠	١,٢٢٥,١٢٠	٠,٠١%
٨١.	صدقة بن حامد بن صدقة عبد المتان	١١٤,٩٤١	١٠	١,١٤٩,٤١٠	٠,٠١%
٨٢.	محمد بن أحمد بن محمود الشقيري	١١٤,٩٤١	١٠	١,١٤٩,٤١٠	٠,٠١%
٨٣.	فواز بن أحمد بن محمود الشقيري	١١٤,٩٤١	١٠	١,١٤٩,٤١٠	٠,٠١%
٨٤.	عبد الرحمن بن إبراهيم بن سليمان العضيبي	١١٠,٠٠٠	١٠	١,١٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٥.	أسامة بن عبد الرزاق بن محمد هوساوي	١٠٥,٠٠٠	١٠	١,٠٥٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٦.	منال بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٨٧.	أماني بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٨.	منى بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٩.	يسرا بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٩٠.	غازي بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩١.	فهد بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٢.	عادل بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٣.	نبيل بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٤.	عبد الله بن محمد علي بن سعيد يمانى	٦٧,٧٨٦	١٠	٦٧٧,٨٦٠	٠,٠١%
٩٥.	علي بن عبد الله بن صالح بقشان	٦٥,١٥٩	١٠	٦٥١,٥٩٠	٠,٠١%
٩٦.	علي بن محمد بن رشيد البلاع	٦٣,٤٣٥	١٠	٦٣٤,٣٥٠	٠,٠١%
٩٧.	فاتن بنت أحمد بن محمود الشقيري	٥٧,٤٧١	١٠	٥٧٤,٧١٠	٠,٠٠٥%
٩٨.	محمد بن أمين بن أبوبكر بن محمد فلاته	٤٥,٩٩٢	١٠	٤٥٩,٩٢٠	٠,٠٠٤%
٩٩.	ليلى بنت عبد الله بن محسن حواري	٤٤,٧٠١	١٠	٤٤٧,٠١٠	٠,٠٠٤%
١٠٠.	مها بنت عبد الله بن محسن حواري	٤٤,٧٠١	١٠	٤٤٧,٠١٠	٠,٠٠٤%
١٠١.	حنان بنت محمد علي علوش	٤٠,٦٧٢	١٠	٤٠٦,٧٢٠	٠,٠٠٣%
١٠٢.	أسماء بنت عمر بن حسين فلاته	٣٨,٨٧٠	١٠	٣٨٨,٧٠٠	٠,٠٠٣%
١٠٣.	ماجد بن سعد بن حمود العصيمي	٢٦,٤٣١	١٠	٢٦٤,٣١٠	٠,٠٠٢%
١٠٤.	حسين بن حسن بن حسين فلاته	٢١,٥٠٠	١٠	٢١٥,٠٠٠	٠,٠٠٢%
١٠٥.	أحمد بن عبد الرحمن بن محمود برناوي	١٤,٨٠١	١٠	١٤٨,٠١٠	٠,٠٠١%
١٠٦.	رحمة بنت عبد الله بن سليمان هوساوي	١١,٣٦٠	١٠	١١٣,٦٠٠	٠,٠٠١%
١٠٧.	عبد الرزاق بن حسن بن حسين فلاته	٤,١٦٦	١٠	٤١,٦٦٠	٠,٠٠٠٤%
١٠٨.	سعيد بن عبد الرزاق بن محمد هوساوي	٢,٠٠٠	١٠	٢٠,٠٠٠	٠,٠٠٠٢%
١٠٩.	مشعل بن حمد بن ناصر العبد الله	٢,٠٠٠	١٠	٢٠,٠٠٠	٠,٠٠٠٢%
١١٠.	عبد الرحمن بن محمد بن مصطفى عبد الرحمن	١,٦٢٤	١٠	١٦,٢٤٠	٠,٠٠٠١%
١١١.	عبد الله بن محمد بن عبده بن عبد الله يمانى	٩٤٦	١٠	٩,٤٦٠	٠,٠٠٠١%
١١٢.	محمد بن عبد الله بن محمد البليهي	٩٥	١٠	٩٥٠	٠,٠٠%
الإجمالي		١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦	-	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	١٠٠%

* يجدر بالذكر بأنه تم دمج المؤسسة العامة للتقاعد بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٧ بتاريخ ١٤٤٢/١١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٥م).
المصدر: الشركة.

ز- زيادة رأس المال (٢٠٢٢م)

بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً اسمياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة البالغ قدرها مليار ومائتين وخمسة ملايين وخمسمائة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمائة وثلثين (١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠) ريالاً سعودياً عن طريق إصدار مائة وعشرين مليوناً وخمسمائة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانمائة وثلثة وثمانين (١٢٠,٥٥٤,٨٨٣) سهماً عينيّاً جديداً لمساهمين جدد من ملاك عقارات مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد هذه الزيادة في رأس المال:

الجدول (٤-١١): هيكل ملكية الشركة كما في ١٧/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م)

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	١٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٪٢٦,٤٥
٢.	صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	١٠	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	٪٢١,٥٩
٣.	شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١٠	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٪٧,٨٨
٤.	الهيئة العامة لعقارات الدولة	٦٣,٤٨٢,٩٤٦	١٠	٦٣٤,٨٢٩,٤٦٠	٪٤,٨٥
٥.	الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين	٥٦,٩٩٠,٩٤٢	١٠	٥٦٩,٩٠٩,٤٢٠	٪٤,٣٦
٦.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	١٠	٥٦٢,٩٨٦,٢٣٠	٪٤,٣٠
٧.	شركة التطوير والإنماء العقاري	٥٣,٢١٨,٣٠٣	١٠	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٪٤,٠٧
٨.	الهيئة العامة للأوقاف	٤٥,٧٧٤,٠٢١	١٠	٤٥٧,٧٤٠,٢١٠	٪٣,٥٠
٩.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	٣٨,٧٧٩,٤٢١	١٠	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٪٢,٩٧
١٠.	شركة الاستدامة القابضة	٣٢,٩٣٦,٩٠٤	١٠	٣٢٩,٣٦٩,٠٤٠	٪٢,٥٢
١١.	شركة نبر للتنمية العقارية	٣٢,٩٣٦,٩٠٣	١٠	٣٢٩,٣٦٩,٠٣٠	٪٢,٥٢
١٢.	محمد بن عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٢٧,٤٨٣,٧٦٢	١٠	٢٧٤,٨٣٧,٦٢٠	٪٢,١٠
١٣.	أحمد بن إبراهيم بن حسن المصباحي	٢٥,١٤٥,٠١٧	١٠	٢٥١,٤٥٠,١٧٠	٪١,٩٢
١٤.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة	١٣,٣٧١,٩١٦	١٠	١٣٣,٧١٩,١٦٠	٪١,٠٢
١٥.	محمد صالح بن حمزة بن صالح صيرفي	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٩٩
١٦.	منصور بن محمد بن محمود فستق	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٩٦
١٧.	الشركة العقارية السعودية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٧٦
١٨.	حمد بن عبد العزيز بن حمد الوئيس	٩,٨٩٦,١٠٩	١٠	٩٨,٩٦١,٠٩٠	٪٠,٧٦
١٩.	حنان حسن محمد عناني	٩,٦٦٠,١١٢	١٠	٩٦,٦٠١,١٢٠	٪٠,٧٤
٢٠.	عبد الرحمن بن علي بن عبد الرحمن الجريسي	٥,٣٥٢,٤٠٧	١٠	٥٣,٥٢٤,٠٧٠	٪٠,٤١
٢١.	الجوهرة بنت محمد بن علي القعيد	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٣١
٢٢.	محمد بن أبويكر بن عمر باحاذق	٣,٨٢٥,٠٥٣	١٠	٣٨,٢٥٠,٥٣٠	٪٠,٢٩
٢٣.	شركة السابق للاستثمار	٣,٨١٤,٥٠٢	١٠	٣٨,١٤٥,٠٢٠	٪٠,٢٩
٢٤.	شركة مجموعة العبد اللطيف القابضة	٣,٨١٤,٥٠٢	١٠	٣٨,١٤٥,٠٢٠	٪٠,٢٩
٢٥.	راشد بن عبد الله السويكت الهاجري	٣,٢٢٠,٦٤١	١٠	٣٢,٢٠٦,٤١٠	٪٠,٢٥
٢٦.	شركة ميثاق الاستثمارية القابضة	٢,٥٢٤,٦٩١	١٠	٢٥,٢٤٦,٩١٠	٪٠,١٩

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٢٧.	شركة نسما العقارية للتنمية والتطوير المحدودة	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٠٠%
٢٨.	شركة مجموعة ادكس القابضة للتجارة والاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٠٠%
٢٩.	شركة مجموعة الفضل	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٠٠%
٣٠.	حصه بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٢,٤٠٨,٥٨٣	١٠	٢٤,٠٨٥,٨٣٠	١٨,٠٠%
٣١.	هاجر بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٢,٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠%
٣٢.	جميل بن عبد الرحمن بن محمد القنيبط	٢,١١٠,٠٠٣	١٠	٢١,١٠٠,٠٣٠	١٦,٠٠%
٣٣.	عبد الرحمن بن عبد الله بن عثمان الحصيني	٢,٠٠٦,٧٩٦	١٠	٢٠,٠٦٧,٩٦٠	١٥,٠٠%
٣٤.	ياسين بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٨٧٢,٧٨٤	١٠	١٨,٧٢٧,٨٤٠	١٤,٠٠%
٣٥.	رابعة بنت حمد بن علي المبارك	١,٦٠٠,٠٠٠	١٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠%
٣٦.	فيصل بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٢٣٢,٤١٩	١٠	١٢,٣٢٤,١٩٠	٩,٠٠%
٣٧.	نورة بنت عبد الله بن عبد الرحمن العدوان	١,٢٠٠,٠٠٠	١٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠%
٣٨.	عبد الاله بن سالم بن أحمد بن محفوظ	١,١٩٨,١٥٤	١٠	١١,٩٨١,٥٤٠	٩,٠٠%
٣٩.	فيصل بن محمد بن عبد الله بن عدوان	١,١٥٢,٨٦٨	١٠	١١,٥٢٨,٦٨٠	٩,٠٠%
٤٠.	دلال بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	١,١٠٠,٠٠٠	١٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠%
٤١.	شركة أكتاف البيت	١,٠٩٣,٤١٩	١٠	١٠,٩٣٤,١٩٠	٨,٠٠%
٤٢.	منصور بن عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٧٢,٧٨٤	١٠	١٠,٧٢٧,٨٤٠	٨,٠٠%
٤٣.	زين بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	٨,٠٠%
٤٤.	نائلة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	١,٠٣٦,٣٩٢	١٠	١٠,٣٦٣,٩٢٠	٨,٠٠%
٤٥.	ناصر بن عبد الله بن محمد الحسين	١,٠٣٤,٤٢٥	١٠	١٠,٣٤٤,٢٥٠	٨,٠٠%
٤٦.	تركي بن عبد الله بن عبد العزيز الدخيل	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠%
٤٧.	شركة نماء الثروات للاستثمار	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠%
٤٨.	صالح بن سالم بن أحمد بن محفوظ	٩٧٠,١٢٤	١٠	٩,٧٠١,٢٤٠	٧,٠٠%
٤٩.	نادية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٨٦٧,٠٢٤	١٠	٨,٦٧٠,٢٤٠	٧,٠٠%
٥٠.	رابعة بنت عبد الله بن عبد الرحمن بن عدوان	٨٠٢,٨٦١	١٠	٨,٠٢٨,٦١٠	٦,٠٠%
٥١.	محمد بن عمر بن أحمد السبيح يادحدح	٧٨٥,٢٤٦	١٠	٧,٨٥٢,٤٦٠	٦,٠٠%
٥٢.	خالد بن عبد الله بن عبد اللطيف العبد اللطيف	٧٠٠,٠٠٠	١٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠%
٥٣.	عبد العزيز بن أحمد بن إدريس فلاته	٦١٠,٠٨٨	١٠	٦,١٠٠,٨٨٠	٥,٠٠%
٥٤.	روضة بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٨٦,٣٩٢	١٠	٥,٨٦٣,٩٢٠	٤,٠٠%
٥٥.	نوال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٦١,٠٠٨	١٠	٥,٦١٠,٠٨٠	٤,٠٠%
٥٦.	سعود بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٥٤٢,٢٩٧	١٠	٥,٤٢٢,٩٧٠	٤,٠٠%
٥٧.	محمد بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٤,٠٠%
٥٨.	عدنان بن عمر بن حسين حليبي	٥١٨,١٩٦	١٠	٥,١٨١,٩٦٠	٤,٠٠%
٥٩.	لطيفة بنت أبو بكر بن حامد هوساوي	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠%
٦٠.	منال بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٤٧١,٦١٠	١٠	٤,٧١٦,١٠٠	٤,٠٠%
٦١.	الوليد بن أحمد بن إدريس الجعلي	٣٨٩,٠٠٠	١٠	٣,٨٩٠,٠٠٠	٣,٠٠%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٦٢.	صالح بن عبد الرحمن بن علي اليوسف	٢٧٢,٦٣٥	١٠	٢,٧٢٦,٣٥٠	٠,٠٣%
٦٣.	حمزة بن أحمد بن إدريس الجعلي	٢١٩,٨٨٦	١٠	٢,١٩٨,٨٦٠	٠,٠٢%
٦٤.	محمد بن حامد بن محمد زيرماوي	٢١٣,٥٦٨	١٠	٢,١٣٥,٦٨٠	٠,٠٢%
٦٥.	مروان بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٢١٠,٣٧٦	١٠	٢,١٠٣,٧٦٠	٠,٠٢%
٦٦.	حمد بن عبد الله بن منصور الزامل	٣٠٠,٠٠٠	١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٦٧.	محمد بن أحمد بن محمد حسن	٢٧٣,٢١٣	١٠	٢,٧٣٢,١٣٠	٠,٠٢%
٦٨.	أحمد بن عبد الفتاح بن عبد الكريم درويش	٢٧٠,٠٠٠	١٠	٢,٧٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٦٩.	مؤسسة العطاء والتنمية الوقفية	٢٦٧,٦٢٠	١٠	٢,٦٧٦,٢٠٠	٠,٠٢%
٧٠.	سمير بن عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٦٠,٣٧٦	١٠	٢,٦٠٣,٧٦٠	٠,٠٢%
٧١.	خيرية بنت عبد العزيز بن محمد كعكي	٢٣٨,٣٨٨	١٠	٢,٣٨٣,٨٨٠	٠,٠٢%
٧٢.	هيثم بن منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧٣.	هنادي بنت منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧٤.	علاء بن منصور بن عبد العزيز كعكي	٢٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢%
٧٥.	فاطمة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٧	١٠	١,٩٤٢,١٧٠	٠,٠١%
٧٦.	ماجدة بنت أحمد بن إدريس الجعلي	١٩٤,٢١٦	١٠	١,٩٤٢,١٦٠	٠,٠١%
٧٧.	عبد الكريم بن سليمان بن إبراهيم سمان	١٨٠,٠٠٠	١٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٧٨.	نور احسان شكور أبو غزاله	١٧٣,٦٨٨	١٠	١,٧٣٦,٨٨٠	٠,٠١%
٧٩.	أمين بن علي بن عبد الله العيسائي	١٥٠,٠٠٠	١٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٠.	محمد بن أحمد بن علي فلاته	١٣٤,١٦٦	١٠	١,٣٤١,٦٦٠	٠,٠١%
٨١.	أحمد بن محمود بن أحمد الشقيري	١٣٤,٠٩٨	١٠	١,٣٤٠,٩٨٠	٠,٠١%
٨٢.	عبد المحسن بن أحمد بن شبيب العصيمي	١٢٢,٥١٢	١٠	١,٢٢٥,١٢٠	٠,٠١%
٨٣.	صدقة بن حامد بن صدقة عبد المنان	١١٤,٩٤١	١٠	١,١٤٩,٩٤١	٠,٠١%
٨٤.	محمد بن أحمد بن محمود الشقيري	١١٤,٩٤١	١٠	١,١٤٩,٩٤١	٠,٠١%
٨٥.	فواز بن أحمد بن محمود الشقيري	١١٤,٩٤١	١٠	١,١٤٩,٩٤١	٠,٠١%
٨٦.	عبد الرحمن بن إبراهيم بن سليمان العضيبي	١١٠,٠٠٠	١٠	١,١٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٧.	أسامة بن عبد الرزاق بن محمد هوساوي	١٠٥,٠٠٠	١٠	١,٠٥٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٨.	منى بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٨٩.	يسرا بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٩٠.	منال بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٩١.	أماني بنت محمد بن حامد زيرماوي	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠١%
٩٢.	غازي بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٣.	فهد بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٤.	عادل بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٥.	نبيل بن عبد الله بن محسن حواري	٨٩,٣٩٨	١٠	٨٩٣,٩٨٠	٠,٠١%
٩٦.	وقف عثمان بن عفان	٨٠,٩٩٥	١٠	٨٠٩,٩٥٠	٠,٠١%

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
٩٧.	عبد الله بن محمد علي بن سعيد يمانى	٦٧,٧٨٦	١٠	٦٧٧,٨٦٠	٠,٠٠١%
٩٨.	علي بن عبد الله بن صالح بقشان	٦٥,١٥٩	١٠	٦٥١,٥٩٠	٠,٠٠٥%
٩٩.	علي بن محمد بن رشيد البلاع	٦٣,٤٣٥	١٠	٦٣٤,٣٥٠	٠,٠٠٥%
١٠٠.	فاتن بنت أحمد بن محمود الشقيري	٥٧,٤٧١	١٠	٥٧٤,٧١٠	٠,٠٠٤%
١٠١.	محمد بن أمين بن أبو بكر بن محمد فلاته	٤٥,٩٩٢	١٠	٤٥٩,٩٢٠	٠,٠٠٤%
١٠٢.	ليلى بنت عبد الله بن محسن حواري	٤٤,٧٠١	١٠	٤٤٧,٠١٠	٠,٠٠٣%
١٠٣.	مها بنت عبد الله بن محسن حواري	٤٤,٧٠١	١٠	٤٤٧,٠١٠	٠,٠٠٣%
١٠٤.	حنان بنت محمد علي علوش	٤٠,٦٧٢	١٠	٤٠٦,٧٢٠	٠,٠٠٣%
١٠٥.	أسماء بنت عمر بن حسين فلاته	٣٣,٨٧٠	١٠	٣٣٨,٧٠٠	٠,٠٠٣%
١٠٦.	ماجد بن سعد بن حمود العصيمي	٢٦,٤٣١	١٠	٢٦٤,٣١٠	٠,٠٠٢%
١٠٧.	حسين بن حسن بن حسين فلاته	١٨,٥٠٠	١٠	١٨٥,٠٠٠	٠,٠٠١%
١٠٨.	خديجة بنت عبد الرحمن بن محمود برناوي	١٠,٧٠٠	١٠	١٠٧,٠٠٠	٠,٠٠١%
١٠٩.	رحمة بنت عبد الله بن سليمان هوساوي	١٠,٠٣٦	١٠	١٠٠,٣٦٠	٠,٠٠١%
١١٠.	قانتة بنت عبد الرحمن بن محمد برناوي	٧,٣٥٠	١٠	٧٣,٥٠٠	٠,٠٠١%
١١١.	أمينة بنت بكر بن محمد مرو	٤,٣٢٠	١٠	٤٣,٢٠٠	٠,٠٠٠٣%
١١٢.	عبد الرزاق بن حسن بن حسين فلاته	٤,١٦٦	١٠	٤١,٦٦٠	٠,٠٠٠٣%
١١٣.	هاجر بنت عبد الله بن سليمان هوساوي	٣,٠٥٥	١٠	٣٠,٥٥٠	٠,٠٠٠٢%
١١٤.	سعيد بن عبد الرزاق بن محمد هوساوي	٢,٠٠٠	١٠	٢٠,٠٠٠	٠,٠٠٠٢%
١١٥.	مشعل بن حمد بن ناصر العبد الله	٢,٠٠٠	١٠	٢٠,٠٠٠	٠,٠٠٠٢%
١١٦.	عبد الرحمن بن محمد بن مصطفى عبد الرحمن	١,٦٢٤	١٠	١٦,٢٤٠	٠,٠٠٠١%
١١٧.	عبد الله بن محمد بن عبده بن عبد الله يمانى	٩٤٦	١٠	٩,٤٦٠	٠,٠٠٠١%
١١٨.	حنيفة بن عبد الرحمن بن محمود برناوي	٥٠٠	١٠	٥,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٤%
١١٩.	فاطمة بنت محمد بن محمود برناوي	٥٠٠	١٠	٥,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٤%
١٢٠.	خديجة بنت عبد الله بن سليمان هوساوي	٤٠٠	١٠	٤,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٣%
١٢١.	خديجة بنت مصطفى بن عبد الرحمن تكروني	٣٠٠	١٠	٣,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٢%
١٢٢.	محمد بن عبد الله بن محمد البليهي	٩٥	١٠	٩٥٠	٠,٠٠٠٠١%
الإجمالي		١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	-	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٠٠%

المصدر: الشركة.

ح- زيادة رأس المال لغرض الطرح (٢٠٢٤م)

بتاريخ ٢١/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة عشر ملياراً وثلاثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٢٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريال سعودي مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم وذلك من خلال طرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً جديداً للاكتتاب العام.

٤-١-٤ نظرة عامة على كبار المساهمين

أ- المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

تعتبر المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية من المؤسسات ذات الشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري التي توفر الحماية الاجتماعية والمظلة التأمينية في المملكة العربية السعودية، وتغطي موظفي الدولة المدنيين والعسكريين والعاملين في القطاع الخاص والعاملين على بند الأجور في القطاع الحكومي، وتقوم على تنفيذ نظام التأمينات الاجتماعية وفروعه ولوائحه التنفيذية ونظامي التقاعد المدني والعسكري في المملكة وفقاً لأحكام الأنظمة والتشريعات الصادرة بهذا الشأن. ويشرف على المؤسسة مجلس إدارة برئاسة وزير المالية ومقرها الرئيس في مدينة الرياض.

تاريخياً، أُنشئت المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢٢ وتاريخ ١٣٨٩/٠٩/٠٦هـ (الموافق ١٩٦٩/١١/١٥م) وأسندت إليها شؤون العاملين في القطاع الخاص، في حين أُنشئت «مصلحة معاشات التقاعد» بموجب المادة الثامنة من نظام التقاعد الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٢٧١/١/٢١هـ وتاريخ ١٣٧٨/٠١/٢٨هـ (الموافق ١٩٥٨/٠٨/١٤م) وأسندت إليها إدارة شؤون التقاعد لموظفي الدولة المدنيين والعسكريين. وفي عام ١٤٢٣هـ صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٢٧٧ وتاريخ ١٤٢٣/١٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٣/٠٣م) المتضمن الموافقة على تحويل مصلحة معاشات التقاعد إلى المؤسسة العامة للتقاعد، ومن ثم صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٦٥٧ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٥م) القاضي بدمج «المؤسسة العامة للتقاعد» في «المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية» وفق الترتيبات الواردة بموجبه بما في ذلك حل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محل المؤسسة العامة للتقاعد في جميع ما لها من مسؤوليات وصلاحيات وحقوق والتزامات ونحوها، وتُثقل إليها جميع أصول المؤسسة العامة للتقاعد بكافة أنواعها وذلك بهدف توحيد العمل بما يحقق البيئة المناسبة والطريقة اللازمة للوصول إلى التطبيق الأمثل للأنظمة التأميناتية التقاعد وحسن إدارة المؤسسة وتنمية مواردها بما يتلاءم مع طبيعتها ونطاق التزاماتها الحالية والمستقبلية وبما ينعكس أثره إيجاباً على عملاتها.

ب- صندوق الاستثمارات العامة

تأسس صندوق الاستثمارات العامة في عام ١٩٧١م لتقديم الدعم التمويلي للمشاريع ذات الأهمية الاستراتيجية للاقتصاد الوطني، واتسع دوره ليشمل عدداً من المجالات المختلفة. وفي مارس ٢٠١٥م، أصدر مجلس الوزراء قراراً بنقل الإشراف على صندوق الاستثمارات العامة إلى مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية. وفي إطار هذه العملية، تم تعيين مجلس إدارة جديد لصندوق الاستثمارات العامة برئاسة صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان آل سعود. واتخذ مجلس إدارة الصندوق عدة خطوات لتحديد رؤية الصندوق وأهدافه الاستراتيجية بشكل واضح بما يتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠م وذلك بهدف المساعدة في تحقيق رؤية المملكة المتمثلة في توفير اقتصاد مستدام ومتنوع.

يعمل صندوق الاستثمارات العامة على إنشاء محفظة من الاستثمارات المحلية والدولية عالية الجودة ومتنوعة عبر القطاعات والمناطق الجغرافية وفئات الأصول. ويعمل الصندوق، من خلال التعاون مع الشركاء الاستراتيجيين العالميين ومديري الاستثمار الرائدة كذراع استثماري رئيسي للمملكة لتنفيذ استراتيجية تركز على تحقيق عوائد مالية مرتفعة وقيمة طويلة الأجل للمملكة.

يهدف صندوق الاستثمارات العامة إلى أن يكون قوة استثمارية عالمية والصندوق الاستثماري الأكبر تأثيراً في العالم، بما يتيح إنشاء قطاعات وفرص جديدة من شأنها أن تشكل الاقتصاد العامي المستقبلي، إلى جانب دعم التحول الاقتصادي للمملكة. وتتمثل رسالة الصندوق في الاستثمار النشط على المدى الطويل لتحقيق أقصى قدر من العوائد المستدامة، وأن يكون الشريك الاستثماري المفضل لاغتنام الفرص العالمية وأن يعمل على تمكين التنمية الاقتصادية وتنويع الاقتصاد السعودي.

ج- شركة دلة البركة القابضة

شركة دلة البركة القابضة، هي شركة مساهمة سعودية مغلقة تأسست بتاريخ ١٤٠٤/٠٨/١٥هـ (الموافق ١٩٨٤/٠٥/١٦م) كشركة ذات مسؤولية محدودة في مدينة جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٣٠٠٤٣٥٧٣، ثم تحولت إلى شركة مساهمة مغلقة بتاريخ ١٤٢٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١١م)، وتعمل في قطاع متنوع من الخدمات. يوضح الجدول التالي هيكل الملكية في شركة دلة البركة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (١٢-٤): هيكل الملكية في شركة دلة البركة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

#	المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	شركة سادن القابضة	٢٩,٠١٣,٩٠٠	١٠	٢٩٠,١٣٩,٠٠٠	٪٣٣,٣٣٤
٢.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٩,٢٣١,٤٠٠	١٠	٩٢,٣١٤,٠٠٠	٪١٠,٦٠٦
٣.	محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل	٩,٢٣١,٤٠٠	١٠	٩٢,٣١٤,٠٠٠	٪١٠,٦٠٦
٤.	نضير بنت صالح بن عبد الله كامل	٥,٨٢٤,٦٠٠	١٠	٥٨,٢٤٦,٠٠٠	٪٦,٦٩٢
٥.	هديل بنت صالح بن عبد الله كامل	٥,٨٢٤,٦٠٠	١٠	٥٨,٢٤٦,٠٠٠	٪٦,٦٩٢
٦.	أصيل بنت صالح بن عبد الله كامل	٥,٨٢٤,٦٠٠	١٠	٥٨,٢٤٦,٠٠٠	٪٦,٦٩٢
٧.	سددير بنت صالح بن عبد الله كامل	٤,٦١٥,٧٠٠	١٠	٤٦,١٥٧,٠٠٠	٪٥,٣٠٣
٨.	حنين بنت صالح بن عبد الله كامل	٤,٦١٥,٧٠٠	١٠	٤٦,١٥٧,٠٠٠	٪٥,٣٠٣
٩.	غدير بنت صالح بن عبد الله كامل	٤,٦١٥,٧٠٠	١٠	٤٦,١٥٧,٠٠٠	٪٥,٣٠٣
١٠.	أسيل بنت صالح بن عبد الله كامل	٤,٦١٥,٧٠٠	١٠	٤٦,١٥٧,٠٠٠	٪٥,٣٠٣
١١.	مائدة بنت محي الدين بن محمد بن عمر ناظر	٣,٦٢٦,٧٠٠	١٠	٣٦,٢٦٧,٠٠٠	٪٤,١٦٧
الإجمالي		٨٧,٠٤٠,٠٠٠	-	٨٧٠,٤٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة.

شركة سادن القابضة، هي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨٢١٢٦ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٤١هـ (الموافق ١٠/٠٦/٢٠٢٠م). ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية في شركة سادن القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (١٣-٤): هيكل الملكية في شركة سادن القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

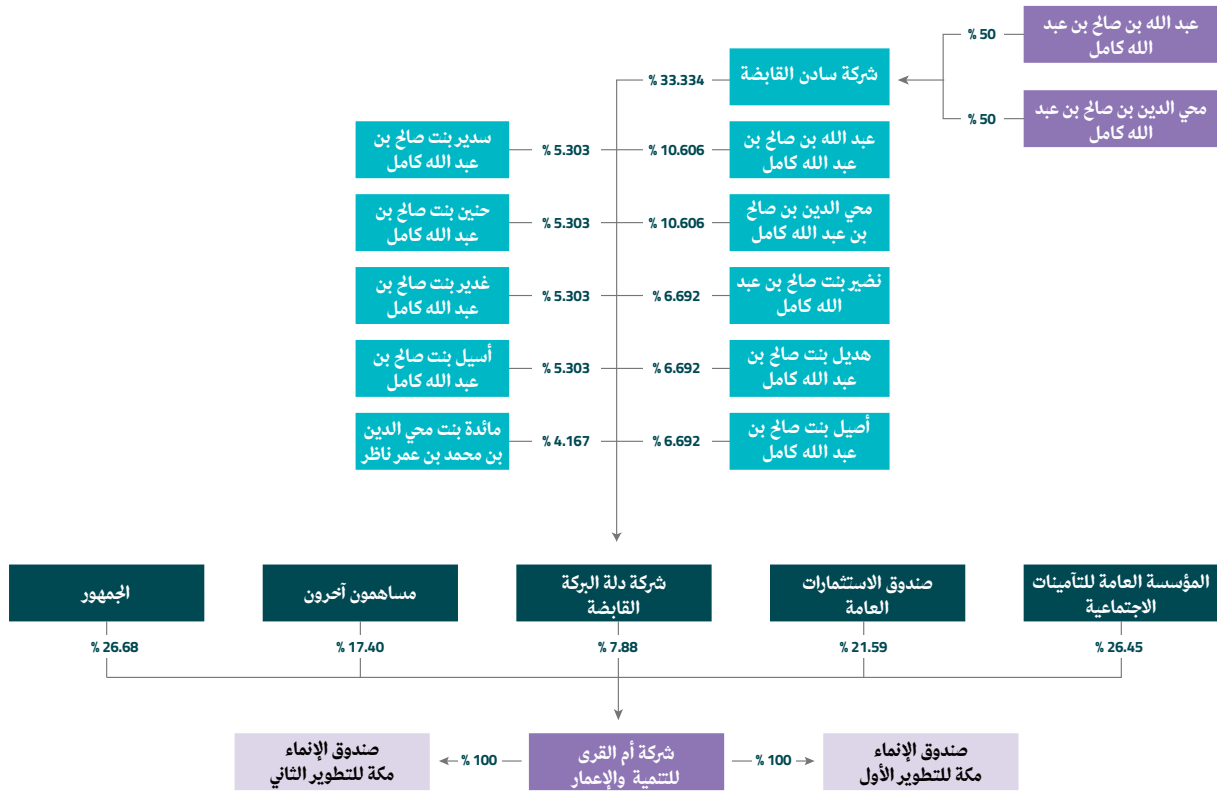
#	المساهم	عدد الحصص	القيمة الاسمية للحصة (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
١.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	٢٥٠	١,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٥٠
٢.	محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل	٢٥٠	١,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٥٠
الإجمالي		٥٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة.

٥-١-٤ هيكل ملكية الشركة

يوضح الشكل التالي هيكل ملكية الشركة قبل الطرح:

الشكل (٢): هيكل ملكية الشركة قبل الطرح



المصدر: الشركة

أ- صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني

أبرمت الشركة اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار، وبموجب تلك الاتفاقيتين تقوم شركة الإنماء للاستثمار - باعتبارها مدير الصندوق - بإنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. والغرض من إنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني هو الاستحواذ على ستة وثلاثين (٣٦) قطعة أرض في مكة المكرمة لكل صندوق تشكل جزءاً من وجهة «مسار» والمملوكة للشركة، وتطوير البنية التحتية لبعض هذه الأراضي وتشغيلها وبيعها لاحقاً، وذلك بموجب أحكام اتفاقيات بيع أراضي صندوق مكة المبرمة بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار. وتمتلك الشركة كامل الوحدات في كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (للمزيد من المعلومات حول اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨ «اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة). وكما في تاريخ هذه النشرة تم نقل عدد من صكوك الأراضي باسم كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (وللمزيد من المعلومات حول العقارات المملوكة من قبل الشركة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥ «العقارات المملوكة من قبل الشركة» من هذه النشرة).

٢-٤ رؤية الشركة وآفاقها المستقبلية

١-٢-٤ الرؤية

صناعة وجهات حضرية تخدم الإنسان والمكان لخلق تجارب غير مماثلة.

٢-٢-٤ الرسالة

المساهمة في رفع مستوى جودة الحياة في المملكة العربية السعودية عبر صناعة وجهات حضرية وفق أرقى المعايير العالمية.

٣-٢-٤ القيم

- النزاهة
- المرونة
- الامتياز
- التفكير السباق

٤-٢-٤ نواحي القوة والمزايا التنافسية

أ- تقع وجهة «مسار» في مكة المكرمة، التي تعد واحدة من أكثر الوجهات جاذبية على مدار العام، وتتميز بطلب مستدام بصفاتها الوجهة الدينية الأولى للعالم الإسلامي

تعتبر مدينة مكة المكرمة الوجهة المقدسة الدائمة لأكثر من ملياري مسلم حول العالم ويرتبط اقتصاد مكة إلى حد كبير بالسياحة الدينية الإسلامية مقرونة بالحج والعمرة. ومن المتوقع أن تشهد مدينة مكة توسع وتطوير مستمر نتيجة النمو الكبير المتوقع في عدد الحجاج والمعتمرين في السنوات القادمة، حيث تستهدف رؤية المملكة ٢٠٣٠م عدد ٣٠ مليون معتمر في عام ٢٠٣٠م، وتسعى لتطوير قطاع السياحة وتحويل المملكة إلى وجهة سياحية عالمية، وتعزيز تجربة الزائرين. وتعتبر مواسم الحج والعمرة من أهم عناصر قطاع السياحة في المملكة حيث من المتوقع أن يصل إجمالي زوار مكة المكرمة إلى أكثر من ٤٢ مليون زائر بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يشكل زيادة ملحوظة بمقدار ٢,٦ ضعف مقارنة بالأرقام الفعلية المسجلة في عام ٢٠١٩م.

وعلى هذا الأساس، تعمل العديد من المشاريع العملاقة ومشاريع التطوير المستقلة على إعادة تشكيل مكة المكرمة بما في ذلك تطوير البنية التحتية الرئيسية وتجديد وسائل النقل والمواصلات من وإلى مكة كجزء من أهداف رؤية ٢٠٣٠م. تسعى هذه المشاريع إلى تعزيز تجربة الزوار عموماً وتقديم عروض فريدة من نوعها لهم. بالإضافة إلى ذلك، تم تعميم مسودة نظام الملكية العقارية الذي تضمن مواداً خاصة بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١١م) عبر منصة استطلاع، والذي في حال تنفيذه، قد يساهم في تحويل مدينة مكة المكرمة إلى مركز استثمار عالمي. تشمل بعض مشاريع البنية التحتية:

- التوسعة الثالثة للحرم المكي، والمتوقع أن تستوعب ٢,٢ مليون حاج.
- برنامج الربط الجوي الذي يهدف إلى زيادة الربط من نقطة إلى نقطة لتعزيز قدرة المطارات على خدمة ٣٣٠ مليون مسافر بحلول عام ٢٠٣٠م.
- تطوير وتوسيع مطار الملك عبد العزيز الدولي في جدة، حيث من المتوقع أن تصل طاقته الاستيعابية إلى ١١٤ مليون مسافر بحلول عام ٢٠٣٠م.

من خلال الاستثمار في مشاريع جديدة ومبتكرة، يساهم القطاع العام والخاص في نمو المدينة وتحويلها بشكل دائم. ومن المتوقع أن يؤدي النمو في عدد الزوار إلى زيادة الطلب على القطاعات العقارية بما في ذلك السكن وقطاعات الضيافة والتجزئة والأطعمة والمشروبات، كما يساهم في فتح المجال لعدد من الأنشطة داخل وخارج المنطقة المركزية المجاورة للحرم المكي الشريف والمسجد النبوي.

تراوح عدد الحجاج والمعتمرين إلى مكة بين عامي ٢٠١٨م و٢٠١٩م من ١٥,٥ مليون إلى ١٦,٤ مليون. وانخفض عدد الزائرين بعد تفشي فيروس كوفيد-١٩، حيث اتخذت المملكة تدابير لمكافحة الوباء بما في ذلك فرض قيود على تأشيرات الحج. ومع تحسن الوضع العالمي ورفع قيود السفر تدريجياً، زاد عدد الحجاج والمعتمرين في عام ٢٠٢٣م إلى ٢٨,٧ مليون مقارنة بـ ٣,٦ مليون في عام ٢٠٢١م. حيث شهد عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م تعافياً واضحاً في أعداد الحجاج والمعتمرين، إذ تجاوزت الأعداد المسجلة قبل الجائحة. مع تحسن الوضع العالمي وتخفيف قيود السفر تدريجياً، تمكن عدد أكبر من الأفراد من القيام بالسفر الدولي، مما ساهم في زيادة عدد الحجاج والمعتمرين الوافدين إلى مكة المكرمة منذ عام ٢٠٢٢م.

فيما يخص قطاع الضيافة، من المتوقع أن يدعم النمو في عدد الحجاج والمعتمرين الطلب على الفنادق والشقق الفندقية على المدى الطويل، حيث من المتوقع أن يصل إجمالي عدد المفاتيح إلى ١٠٣,٦ ألف بحلول عام ٢٠٣٠م مقارنة بعدد ٧٥,١ ألف في عام ٢٠٢٤م بمعدل إشغال مرتفع خصوصاً على الخدمات والعروض عالية الجودة. أمّا القطاع السكني، فإنه يعاني حالياً من نقص في العرض ومن المتوقع تزايد النقص مع زيادة الطلب بحلول عام ٢٠٣٠م نتيجة تزايد عدد السكان وتنفيذ مشاريع البنية التحتية.

فيما يخص قطاع التجزئة، من المتوقع أن يؤدي النمو في عدد الزوار والتوسع السريع في البنية التحتية والتمدن والطلب على العناصر الرئيسية لتحسين جودة الحياة إلى زيادة الطلب على محلات التجزئة، حيث تفتقر العروض والخدمات الحالية خيارات الترفيه، إذ كان التركيز تاريخياً نحو توفير الطاقة الاستيعابية للزوار على حساب خدمات التجربة المميزة.

يستفيد موقع مسار المميز في قلب العاصمة الدينية للعالم الإسلامي من الطلب المستدام غير المحدود، مدعوماً بندرة الأراضي حول محيط المسجد الحرام، علماً أن العروض العقارية الاستثمارية لمشروع «مسار» تجمع بين العناصر المتعلقة بالمجتمع وتقديم تجربة مميزة من ناحية والعناصر المتعلقة بالوجهة والضيافة من ناحية أخرى لخلق قيمة مضافة دائمة للزوار والمستثمرين والمطورين من خلال توفير بيئة تدعم جذب الاستثمارات لتلبية احتياجات مكة وزائريها.

ب- مدخل رئيسي للعاصمة المقدسة عبر موقع مميز يتمتع بالحركة الشاملة وسهولة التنقل ووسائل مواصلات متعددة

تقع مسار في منطقة فريدة من نوعها في مكة المكرمة من خلال موقع محوري يمتد لمسافة تزيد عن ٣,٥ كيلومتر من تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق أم القرى إلى حدود مشروع جبل عمر مع ممر مشاة يوصل إلى الحرم، والمشروع مقسم إلى مائتين وخمس (٢٠٥) قطعة أرض استثمارية تعتبر من أكبر المحافظ العقارية قيمة في المملكة بقيمة تتعدى ٤٠ مليار ريال سعودي.

تم تصميم المشروع ليكون مدخلاً لمكة المكرمة من خلال بنية تحتية للمواصلات لا مثيل لها في مكة المكرمة ووسائل نقل متعددة تشتمل على طريقين رئيسيين وممر مشاة على امتداد المشروع وأربعة (٤) جسور للمشاة وأربعة (٤) أنفاق خدمة وأحد عشر (١١) نفقاً للمشاة ومحطتي حافلات رئيسيتين وإحدى عشرة (١١) نقطة توقف لإنزال وتصعيد ركاب الحافلات ومحطتي مترو وأربعة (٤) مواقف سيارات رئيسية للزوار - غير شاملة المواقف المخصصة للأراضي الاستثمارية - تستوعب أكثر من خمسة آلاف وخمسمائة (٥,٥٠٠) موقف ومدخل مباشر إلى محطة قطار الحرمين، وستعمل هذه الوسائل على تخفيف الضغط على منطقة الحرم وتسهيل من حركة ضيوف الرحمن وزوّار المسجد الحرام القادمين إلى مكة المكرمة ومغادريها، والذين يتوقع أن يصل عددهم وقت الذروة على أرض وجهة «مسار» نحو ٩٠ ألف زائر في الساعة.

بالإضافة إلى خصائص التنقل والاتصال المتميزة، يمتد مشروع مسار من الطريق الدائري الثالث إلى حوالي مسافة خمسمائة وخمسين (٥٥٠) متراً من الحرم المكي، ويمكن الوصول إليه مباشرة عبر طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز (جدة-مكة) السريع. يعتبر الموقع محورياً استراتيجياً في مدينة مكة ونقطة رئيسية للتنقل داخل المنطقة، ومن المتوقع أن يجذب عدد كبير من الزوار والسكان، خصوصاً القادمين والمغادرين إلى المسجد الحرام ومنه، مما سينتج عنه مجتمعاً نابضاً بالحياة.

ج- وجهة شاملة توفر تجارب فريدة ومجموعة لا مثيل لها من الخدمات مدعومة بأحدث مرافق البنية التحتية

يغطي مشروع وجهة «مسار» مساحة تبلغ ١,٢٥ مليون متر مربع، ويحل محل أكثر من ثلاثة آلاف وستمائة (٣,٦٠٠) وحدة عقارية في ستة (٦) أحياء عشوائية مختلفة، ويشمل مجموعة واسعة من العروض والخدمات بما في ذلك الشقق الفندقية، الفنادق، الوحدات السكنية، مساحات التجزئة والترفيه وغيرها.

توفر المميزات الفريدة للموقع نطاقاً واسعاً من الخدمات التي تجمع بين عناصر التجربة والضيافة، ومزيج من الثقافة الدولية والثقافة الإسلامية. كما تشمل خدمات الضيافة مجموعة من الفنادق المتميزة ذات العلامات التجارية المحلية والدولية التي تتضمن فنادق ثلاث وأربع وخمس نجوم، والشقق الفندقية والوحدات السكنية ومساحات التجزئة والترفيه والمأكولات والمشروبات بدرجة «أ» و «أ-» بما في ذلك مراكز التسوق ومحلات البيع بالتجزئة على طول مسار المشاة. كما يتضمن المشروع وحدات سكنية تتراوح من غرفة نوم واحدة إلى ٤ غرف نوم ومساحات مكتبية ومرافق رعاية صحية، تدعمها خدمات إضافية تكميلية.

بعد اكتمال تطوير المشروع، من المتوقع أن تشتمل وجهة «مسار» على أكثر من ٥٠ ألف وحدة بقيمة تطوير إجمالية تصل إلى حوالي ١٠٠ مليار ريال سعودي.

د- نموذج عمل واستراتيجية متميزة للتطوير

تم تصميم نموذج عمل الشركة ومخطط مشروع وجهة «مسار» لمواكبة ديناميكيات مدينة مكة المكرمة ولتفادي التحديات التي واجهتها المشاريع الضخمة الأخرى والاستفادة من خصائص مكة الفريدة والمحافظة على هيكل رأس مال مناسب ومديونية متحفظة. يعد المشروع واحداً من المشاريع القليلة التي تقدم حلولاً مصممة لتلبية الاحتياجات المستقبلية لمكة المكرمة، والتي تشمل تلبية احتياجات البنية التحتية الخاصة بالحركة الشاملة، ومعالجة النقص في الوحدات السكنية والغرف الفندقية وتطوير أحياء مكة المكرمة العشوائية. كما تتبنى الشركة استراتيجية تطوير آمنة ومصادر إيرادات متنوعة، تساهم بالمحافظة على النقد السيولة، حيث ستقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة (وللمزيد من المعلومات حول استراتيجية الشركة، الرجاء مراجعة قسم ٤-٢-٥ «الاستراتيجية والأفاق المستقبلية» من هذه النشرة).

كما يجدر بالذكر بأنه قد بلغت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية الرئيسية حتى نوفمبر ٢٠٢٤م ٩٩,٧٧٪، ويتوقع الانتهاء من هذه الأعمال خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م. مع اقتراب انتهاء أعمال البنية التحتية الرئيسية، تركز استراتيجية التطوير الحالية كما في تاريخ هذه النشرة على أربعة (٤) محاور رئيسية كالاتي:

- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها والاحتفاظ بها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٢٨٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها وبيعها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتأجيرها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ١٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة ببيعها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٥٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.

كما بدأت الشركة في عام ٢٠٢٢م في أعمال تطوير البنية الفوقية لبعض قطع الأراضي المخطط تطويرها ذاتياً ومن المتوقع أن تستمر لمدة أربعة (٤) أعوام تنتهي في عام ٢٠٢٦م. ومن المتوقع كذلك أن يتم تطوير كامل وجهة «مسار» خلال مدة سبعة عشر (١٧) عاماً لتنتهي في عام ٢٠٣٩م. (وللمزيد من المعلومات حول خطة تطوير الشركة، الرجاء مراجعة قسم ٤-٣-٤ «خطة التطوير» من هذه النشرة).

هـ- فريق إداري ذو خبرة متميزة في مختلف المجالات التشغيلية والمالية، يدعمه مساهمون بارزون من القطاعين العام والخاص

بلغ عدد موظفي الشركة كما في تاريخ هذه النشرة أكثر من (١٠٠) موظف بمعدل سعودة يزيد عن ٦٠٪. وتعتمد الشركة في تنفيذ المشروع على مزيج من الكفاءات الداخلية والشراكات مع أطراف ثالثة ذات سمعة وإمكانات بارزة وإطار حوكمة قوي وتعاون وثيق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين.

يتكون فريق الإدارة من مهنيين ذو خبرة واسعة في المملكة العربية السعودية تبلغ حوالي مئة (١٠٠) عام من الخبرات المتراكمة في مجال التطوير العقاري وإدارة المشاريع. كما أتاح خبر العمل السابقة لفريق الإدارة في تكوين فهم متميز لديناميكيات سوق مكة المكرمة. وتحظى إدارة الشركة بثقة أكبر المطورين في المملكة الذين قاموا بالاستثمار في وجهة «مسار»، مثل مجموعة هامات وشركة مستشفى فقيه وشركة الزامل للتطوير العقاري.

يتم إكمال الكفاءات الداخلية من خلال شبكة واسعة من الشراكات مع المطورين والمقاولين وغيرهم من الأطراف المشاركة في منصة مسار وأصحاب المصلحة، مما يسمح للشركة بتطوير كافة القدرات الداخلية والكفاءات في كامل عناصر المشروع والإشراف على التطوير بشكل أفضل.

وقد حظيت الشركة منذ إنشائها في عام ٢٠١٢م، بدعم قوي من مساهميها البارزين، مما يدل على حرص أصحاب المصلحة على نجاح المشروع من خلال زيادة رأس مال الشركة ليبلغ حوالي ١٣ مليار ريال سعودي كما في تاريخ هذه النشرة. وتم زيادة رأس المال بشكل متواصل عن طريق عدة جولات، بلغ أكثر من ٧٠٪، منها عن طريق الضخ النقدي، بما في ذلك مساهمة كبيرة بحوالي ١,٨ مليار ريال سعودي من قبل صندوق الاستثمارات العامة في عام ٢٠٢١م.

و- تحقيق إنجازات مهمة من خلال نهج تنفيذ منضبط

منذ تأسيسها بناءً على أمرٍ سامٍ في عام ٢٠١٢م، حققت الشركة العديد من الإنجازات. وكما في تاريخ هذه النشرة، تم إبرام اتفاقيات تتعلق بواحد وستون (٦١) قطعة أرض من أصل مائتين وخمس (٢٠٥) قطعة أرض استثمارية. وتشمل هذه الاتفاقية حزم التطوير الذاتي والتي من المتوقع أن تكتمل في عام ٢٠٢٦م، بالإضافة إلى اتفاقيات البيع واتفاقيات الإيجار مع شركاء بارزين مثل مجموعة هامات والديار العربية للتطوير العقاري والزامل للتطوير العقاري. كما حققت الشركة تقدماً كبيراً واقتربت من إكمال أعمال تطوير البنية التحتية، وهي تعتبر من المراحل الأكثر عرضةً لمخاطر التنفيذ. كما تم إصدار صكوك ملكية الأراضي الخاصة بالمشروع باسم الشركة.

تشمل بعض الإنجازات التي حققتها الشركة على الآتي:

- الاستحواذ على جميع العقارات في الموقع.
- الحصول على الموافقة على المخطط الرئيسي وتأمين حقوق التطوير.
- الانتهاء من أعمال الهدم ٩٩٪ من أعمال المقاول الرئيسي للبنية التحتية.
- إصدار صكوك ملكية لجميع قطع الأراضي في موقع المشروع.
- البدء في تحقيق الإيرادات من خلال بيع ثلاثة (٣) قطع أراضي في عام ٢٠٢٢م (وهي أراضي لم يتم تطوير البنية التحتية فيها، حيث سيتم تطويرها من قبل المستثمر المشتري) وخمسة (٥) قطع أراضي في عام ٢٠٢٣م وتسعة (٩) قطع أراضي كما في ١٦/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠١/٢٠٢٥م)، علماً بأنه لم يتم بيع أي قطع أراضي في عام ٢٠٢١م.
- تنفيذ اتفاقيات لأربعة وأربعين (٤٤) قطعة أرض عن طريق بيع أو تأجير الأراضي أو المشاركة التي لا تشمل الأراضي التي تم استخدامها في اتفاقية التعويض مع الهيئة العامة للأوقاف ولا تشمل سبعة (٧) قطع أراضي محجوزة لشركة الديار العربية. تشمل الأراضي سابقة الذكر أراضي لاستخدامات فندقية وسكنية وتجزئة ورعاية صحية ومتعددة الاستخدام. وتتضمن هذه الاتفاقيات بيع سبعة عشر (١٧) قطعة أرض وتأجير ستة وعشرين (٢٦) قطعة أرض والاستثمار بالمشاركة لقطعة أرض واحدة (١) كما في ١٦/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠١/٢٠٢٥م).
- تنفيذ اتفاقيات لثمانين (٨٠) قطع أراضي يتم تطويرها ذاتياً وتم الحصول على التمويل الخاص بتطويرها. علماً بأن سبع (٧) قطع أراضي منها (وهي تحت إدارة صناديق الإنماء) تقع ضمن فئة تطوير واحتفاظ من خلال تطوير فنادق وتشغيلها عن طريق مشغلين عالميين وقطعة أرض واحدة مصنفة حالياً ضمن فئة تطوير وبيع إلى أن يتم إكمال الإجراءات ذات العلاقة، وتعتزم من خلالها الشركة تطوير برج شقق فندقية، ومن ثم بيع الشقق الفندقية كوحدة، حيث من المتوقع اكتمال الأعمال في عام ٢٠٢٦م.
- تحديد ستة (٦) قطع أراضي لاتفاقيات مختلفة تتكون من اتفاقيات بيع ومشاركة وتأجير والتي مازالت تحت المناقشة. ويقدر عدد الأراضي المزمع بيعها مما سبق قطعتي أراضي والمزمع المساهمة بها في مشاريع مشتركة أربعة (٤) قطع أراضي. وضمن ستة (٦) قطع أراضي تحت المناقشة، يوجد خمسة (٥) أراضي معدة لأغراض الضيافة (فنادق وشقق فندقية) وقطعة أرض للاستخدام السكني.
- تنفيذ صفقات تكاملية تتعلق بإمدادات المياه والصرف الصحي وتوصيل الكهرباء، بالإضافة إلى شبكة البنية التحتية للجوال (5G).

ز- مركز مالي قوي ونسبة مديونية متحفظة

قامت الشركة بالحصول على التمويل المطلوب والسيولة الكافية لإتمام تطوير جزء كبير من أعمال البنية التحتية وإتمام البناء للعقارات الخاصة بالتطوير الذاتي في المرحلة الأولى للمشروع، وذلك عن طريق استراتيجية التطوير المتميزة وإدارة حكيمة للعمليات. كما تتمتع الشركة برأس مال قوي بلغ أكثر من ١٣,٠ مليار ريال سعودي كما في تاريخ هذه النشرة والذي تم جمعه في عدة جولات، بالإضافة إلى تسهيلات بنكية طويلة الأجل تتعدى ١٤ مليار ريال سعودي والتي تم استخدام حوالي ٩,٨ مليارات منها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وساهمت الزيادة الأخيرة في رأس المال والتي بلغت ٣,٠ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢١م (بمشاركة كبيرة من صندوق الاستثمارات العامة) في تعزيز الوضع المالي للشركة.

تتمتع الشركة بمركز نقدي قوي بلغ ٩١٤,٨ مليون ريال سعودي وإجمالي الموجودات تبلغ ٢٤,٥٥ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. بالإضافة إلى نسبة قروض إلى حقوق ملكية مقبولة. علاوة على ذلك، من المتوقع تعزيز المركز المالي للشركة بشكل أكبر من خلال طرح العام الأولي.

وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تم تسديد جزء كبير من النفقات الرأسمالية الخاصة بالمشروع والذي يمثل تكلفة شراء الأراضي وأعمال البنية التحتية.

إن التمويل الذاتي ونموذج العمل منخفض المخاطر للشركة مدعوماً بمركز مالي قوي، يساهم في خفض نسبة القروض مقارنة بقيمة الأصول وسهولة الحصول على التمويل والذي مما يمكن الشركة من الحصول على نموذج أعمال مرن قابل للتكيف أثناء ظروف السوق المتغيرة.

٥-٢-٤ الاستراتيجية والآفاق المستقبلية

أ- تطبيق خطة تطوير للمشروع تتوافق مع الاحتياجات المستقبلية لمدينة مكة ومواجهة التحديات الرئيسية

تم تصميم وجهة «مسار» عن طريق الشركة بشكل خاص لمواكبة ديناميكيات مدينة مكة المكرمة، كما يعد مسار واحداً من المشاريع القليلة التي تقدم حلولاً مصممة لتلبية الاحتياجات المستقبلية لمكة المكرمة، منها:

- تلبية احتياجات البنية التحتية الخاصة بالحركة الشاملة لتأمين سهولة التنقل من وإلى الحرم ومدينة مكة المكرمة من خلال وسائل تنقل متعددة، ودون وجود تقاطعات بين حركة المشاة والمركبات.
- معالجة النقص في الوحدات السكنية والغرف الفندقية من خلال العروض السكنية والضيافة العالية الجودة، ومن خلال الشراكات مع أفضل مزودي خدمات الضيافة في العالم.
- تطوير أحياء مكة المكرمة العشوائية في إطار مخطط رئيسي متكامل.
- تطوير مخطط عقاري يجمع بين العناصر المجتمعية وعناصر الوجهة والضيافة لتقديم تجربة فريدة للسكان والزوار في مكة المكرمة قائمة على دمج العروض الثقافية والترفيهية والمجتمعية.
- التعاون مع أفضل الخبراء في جميع المجالات لضمان تجربة استثنائية للحجاج والمعتمرين والسكان.

ب- إنشاء منصة استثمارية قائمة على استراتيجية تطوير آمنة، نموذج تمويل ذاتي وإيرادات متنوعة المصادر

تهدف الشركة إلى التخفيف من مخاطر التنفيذ المرتبطة بالمشاريع الكبيرة من خلال تبنيها لاستراتيجية تطوير تنموية آمنة وتنوع مصادر الإيرادات.

سوف تقوم الشركة بتطوير جزء من قطع الأراضي بنفسها، وسيتم بيع قطع الأراضي المتبقية أو تأجيرها أو تطويرها من خلال اتفاقيات المشاريع المشتركة، حيث يتم تمويل تكلفة التطوير والبناء عن طريق مساهمة الشركاء في رأس مال المشروع المشترك، بينما تقوم الشركة بالمساهمة العينية بملكية الأراضي ذات العلاقة.

تسهم هذه الاستراتيجية بخفض متطلبات رأس المال الخاصة بالشركة، والمحافظة على النقد السيولة، وتمهد الطريق لتطوير أسرع للوجهة في إطار نموذج منصة استثمارية.

بشكل عام، من المتوقع بحسب الخطة التطويرية الحالية، احتفاظ الشركة بنسبة من أراضي وجهة «مسار» من خلال التطوير الذاتي أو التأجير أو عن طريق المشاركة مع مطورين من ذوي الخبرة، مما يسمح لها بضمان جودة التطوير، والامتثال لخطة التطوير ومعايير الجودة. كما يتوقع بيع حوالي نصف قطع الأراضي خلال العشر سنوات المقبلة، والحصول على تدفقات نقدية مبكرة في مرحلة تطوير الشركة لتسهم في تعزيز المركز المالي والسيولة. وبالتالي، ستوفر الشركة للمستثمرين مجموعة لا مثيل لها من العروض، بما في ذلك مجموعة عقارات مختلفة الدرجات والقيمة والمسافة من المسجد الحرام، بالإضافة إلى خيارات استثمارية متنوعة مثل خيار الإيجار أو الاستحواذ المباشر أو المشاريع المشتركة.

وتشتمل مصادر الدخل المتوقعة للمشروع على الآتي:

- بيع الأراضي.
- تأجير الأراضي.
- الدخل التشغيلي من إدارة العقارات المطورة.
- بيع العقارات المطورة.
- توزيعات الدخل من المشاريع المشتركة.
- الإيرادات الأخرى.

تسعى الشركة إلى تفعيل وجهة «مسار» وتسريع تطوير المخطط الرئيسي من خلال مزيج من التنفيذ المنضبط وشبكة الشراكات القوية من المطورين والمثقلين والمقاولين ذوي السمعة المعروفة والتعاون الوثيق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين. وكما في تاريخ هذه النشرة، أبرمت الشركة اتفاقيات مع عدد من المطورين البارزين مثل مجموعة هامات، الديار العربية للتطوير العقاري، وشركة مستشفى فقيه، بالإضافة إلى شركات عالمية مثل فنادق كمبينسكي وفنادق هلتون وفنادق تاج.

ج- خلق قيمة مضافة من خلال التكامل بين مكونات المشروع بما في ذلك عناصر الوجهة والضيافة والعناصر المجتمعية

تم تصميم وجهة «مسار» من قبل الشركة لخلق تجربة مميزة وتعظيم الاستفادة من التكامل بين مختلف عناصر التطوير، وتحقيق أقصى قدر من القيمة المضافة من المكونات المختلفة، ومن مبدأ الحركة الشاملة الناتجة عن تعدد وسائل النقل والمواصلات في الموقع. وتعتبر محطة قطار الحرمين، والمركز التجاري الغربي الذي تديره مجموعة هامات، والمسجد المركزي، والفنادق الفاخرة في الجانب الشرقي من الموقع، كنقاط جذب مهم في رحلة الزوار إلى المسجد الحرام، والمتصلة عبر مسار المشاة الممتد في جميع أنحاء الموقع.

وبشكل عام، يشتمل المشروع في الوقت الحالي على مائتي وخمس (٢٠٥) قطعة أرض استثمارية تتضمن مجموعة واسعة من العروض المختلفة، بما في ذلك بشكل تقريبي وفق الخطة الحالية:

- الشقق الفندقية، التي تمثل ٣١,٦٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من حوالي ١٨ ألف مفتاح، ومساحة طابقية إجمالية تبلغ ١,٨ مليون متر مربع سيتم توزيعها على طول المشروع.
- الفنادق، التي تمثل ٣١,١٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من حوالي ٢٣ ألف مفتاح، ومساحة طابقية إجمالية تبلغ ١,٨ مليون متر مربع.
- الوحدات السكنية، التي تمثل ٢٩,٣٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتألف من ٩ آلاف وحدة سيتم تطويرها وبيعها.
- ستشكل عناصر التجزئة ٥,٧٪ من إجمالي المساحة الطابقية، وتتكون من ٣٣٠ ألف متر مربع (تتمثل في ٢١٦ ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير)، وتشتمل على مركز تجاري في الجانب الغربي من المشروع يتم تطويره من قبل شركة هامات القابضة، بالإضافة إلى مركزين تجاريين في الجانب الشرقي. كما سيتم توزيع المحلات والمتاجر والأكشاك على مسار المشاة.
- وتشتمل وجهة «مسار» كذلك على عناصر أخرى متنوعة مثل مستشفى ومسجد كبير يتوسط الموقع ومساحات مكتبية وغيرها من الخدمات التكميلية.

بالإضافة إلى ذلك، في حين أن معظم المخططات العقارية في جوار الحرم المكي تم تصميمها بهدف استيعاب أكبر عدد من الحجاج والمعتمرين دون التركيز على تقديم خدمات إضافية خاصة بالترفيه والتنقل والتجربة والثقافة، تقدم الشركة من خلال مكونات الوجهة المحتوية عروضاً عصرية تتجاوز خدمات الضيافة، تضم خدمات شاملة متكاملة بهدف تقديم تجربة فريدة للزوار والمقيمين في وجهة «مسار».

د- الحفاظ على قوة المركز المالي من خلال إدارة حكيمة

تسعى الشركة على الحفاظ على المركز المالي القوي من خلال الاستفادة من نموذج المنصة الاستثمارية والاعتماد على موارد وقدرات شبكة الشراكات مع المطورين والمشغلين والمقاولين الخارجيين ذوي السمعة البارزة والحد من المتطلبات التمويلية والتكاليف الرأسمالية الخاصة بالشركة.

حصلت الشركة على تسهيلات تمويلية كافية لإكمال البنية التحتية وتطوير مشاريع التطوير الذاتي، والتي تشتمل على أربعة (٤) أبراج ومركزين تجاريين، تتضمن فنادق وعناصر تجزئة وشقق فندقية (الحزمة أ)، بالإضافة إلى ثلاثة (٣) أبراج (الحزمة ب). كما سعت الشركة إلى الحفاظ على احتياطي النقد والسيولة المالية وضمان إمكانية ترتيب تمويل إضافي عند الحاجة، وذلك من خلال المحافظة على نسبة مقبولة من الدين مقابل القيمة العادلة للأصول. ويوضح الجدول الآتي عدد الحزم التطويرية وتفاصيل كل حزمة:

الجدول (٤-١٤): الحزم التطويرية لوجهة «مسار»

الحزمة	التفاصيل	الاستخدام المتوقع للحزمة	نسبة الإنجاز (للحزم تحت التنفيذ) (كما في سبتمبر ٢٠٢٤م)
الحزمة (أ)	تحتوي على فندقين ٥ نجوم وفندق واحد ٤ نجوم وبرج شقق فندقية بالإضافة إلى مركزين تجاريين وهي الآن في مرحلة التنفيذ ويتوقع اكتمال الأعمال في العام ٢٠٢٦م.	خمس (٥) قطع تطوير، والاحتفاظ وقطعة واحدة تطوير وبيع.	٧,٥٩٪
الحزمة (ب)	تحتوي على فندق واحد مقسم إلى ثلاث (٣) أبراج فندقية ٣ نجوم وهي الآن في مرحلة التنفيذ، ويتوقع اكتمال الأعمال في العام ٢٠٢٦م.	قطعتين تطوير واحتفاظ.	٩,١٨٪
الحزمة (ج)	تحتوي على ثلاث (٣) قطع أراضي غير استثمارية مخصصة للمساجد، ويتم حالياً اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لتطويرها من خلال هيكل قانوني ومالي مستقل.	مرافق دينية غير مخصصة للاستثمار.	لا ينطبق.

الحزمة	التفاصيل	الاستخدام المتوقع للحزمة	نسبة الإنجاز (للحزم تحت التنفيذ) (كما في سبتمبر ٢٠٢٤م)
الحزمة (د)	تحتوي على عشرين (٢٠) قطعة أرض تم تأجيرها لشركة هامات لتطوير مول تجاري، ويتوقع أن يتم اكتمال تطوير المول خلال العام ٢٠٢٧م.	عشرين (٢٠) قطعة تأجير مخصصة لمركز تجاري.	لا ينطبق.
الحزمة (هـ)	تحتوي على قطعة أرض واحدة، ويتم حالياً التفاوض مع أحد المستثمرين لتطويرها.	تطوير واحتفاظ عبر مشاريع مشتركة.	لا ينطبق.
الحزمة (و)	تحتوي على قطعتي أرض. تم بيع أرض واحدة لمستثمر لتطويرها وتم الدخول في استثمار مشترك لتطوير الأرض الثانية.	بيع قطعة أرض وتطوير الأرض الثانية والاحتفاظ بها	لا يوجد لحداثة تنفيذ الاتفاقيات والتي تمت في الربع الثالث من العام ٢٠٢٤م

المصدر: الشركة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، قامت الشركة بتحديد عدد من قطع الأراضي قيد المناقشة مع عدد من المستثمرين المحتملين والمطورين، وتتوقع بيع عدد من الأراضي واستخدام المتحصلات لتمويل أي متطلبات رأسمالية إضافية.

كما تسعى الشركة إلى الالتزام بأفضل ممارسات الحوكمة من خلال إطار حوكمة قوي يدعم التعاون مع مختلف أصحاب المصلحة بما في ذلك المقاولين والمساهمين والمطورين ومقدمي الخدمات والهيئات الحكومية.

٣-٤ نظرة عامة على أعمال الشركة

تأسست الشركة بناءً على الأمر السامي الكريم رقم م ب/٦٢٥٨ وتاريخ ١٤٢٦/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/١٢م)، وتختص بتطوير مشروع وجهة «مسار»، وتتولى الإشراف على جميع تفاصيل وجهة «مسار» الفنية والتخطيطية والإدارية والتشغيلية. تعد وجهة «مسار» واحدة من أكبر مشاريع إعادة التطوير في المنطقة والتي تقع في الجزء الغربي من مكة المكرمة، وتمتد على مدى ٣,٦ ألف متر من تقاطع الطريق الدائري الثالث وطريق أم القرى حتى جبل عمر، وتتكون من مائتين وخمس (٢٠٥) قطعة أرض متنوعة الاستخدام، والتي تسعى الشركة إلى إعادة تطويرها وتحويلها إلى مدينة متكاملة بهدف رفع جودة الحياة، ولتصبح وجهة عالمية متعددة الاستخدام لخدمة المجتمع وسكان مكة المكرمة بالإضافة إلى الحجاج والمعتمرين.

١-٣-٤ ملخص الأحداث الجوهرية

يوضح الجدول التالي ملخصاً للإطار الزمني لأهم الأحداث الجوهرية منذ تأسيس الشركة:

الجدول (١٥-٤): الأحداث الجوهرية	التاريخ	الحدث
٢٠١٢م	تأسيس الشركة برأس مال قدره ٩١٦,٢ مليون ريال سعودي بناءً على قرار وزاري وفقاً للأمر السامي م/ب ٦٢٨٥ بتاريخ ١٤٢٦/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/١٢م)	
٢٠١٢م	الموافقة على الخطة الأساسية لمشروع وجهة «مسار» من الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة	
٢٠١٢م	زيادة رأس مال الشركة إلى ٣,٨ مليار ريال سعودي ودخول مساهمين جدد من القطاع الحكومي (المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والمؤسسة العامة للتقاعد، وصندوق الاستثمارات العامة)	
٢٠١٣م	زيادة رأس مال الشركة إلى ٤,٦ مليار ريال سعودي ودخول مساهمين جدد من القطاع الحكومي (وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (والتي تم تغيير اسمها إلى الهيئة العامة للأوقاف)) وشركات وأفراد	
٢٠١٥م	زيادة رأس مال الشركة إلى ٥,٥ مليار ريال سعودي	
٢٠١٥م	اكتمال أعمال الهدم في منطقة المشروع وتوقيع عقد مشروع أعمال البنية التحتية	
٢٠١٧م	زيادة رأس مال الشركة إلى ٨,٩ مليار ريال سعودي	
٢٠١٩م	إنشاء صندوقين استثماريين مع شركة الإنماء للاستثمار لتمويل ٦,٥ مليار ريال سعودي لأعمال التطوير (للمزيد من المعلومات حول الصندوقين، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-٨ ج) «شروط وأحكام صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة)	
٢٠٢١م	صدور أمر سامي بإصدار أربعة صكوك شاملة لكامل مشروع وجهة «مسار» لصالح الشركة	
٢٠٢١م	زيادة رأس مال الشركة إلى ١١,٩ مليار ريال سعودي	
٢٠٢٢م	زيادة رأس مال الشركة إلى ١٣,١ مليار ريال سعودي وإتمام صفقات مع المستثمرين تشمل البيع والإيجار	
٢٠٢٣م	تحقيق الربحية	

المصدر: الشركة.

٢-٣-٤ نظرة عامة على وجهة «مسار»

تقع وجهة «مسار» في الجزء الغربي من مدينة مكة المكرمة لتشكل وجهة حضرية للمدخل الرئيس للعاصمة المقدسة من الناحية الغربية، وهي أحد المشاريع النموذجية لاعتمادها على مفهوم الحركة الشاملة عبر إيجاد بيئة تطويرية واستثمارية خارج نطاق المنطقة المحيطة بالحرم المكي الشريف، وتم تهيئة البيئة اللازمة لتحسين نمط الحياة فيها من الجانب الاجتماعي. ويكمن الهدف الأساسي من إقامة وجهة «مسار» في خدمة سكان مكة المكرمة وضيوفها من الحجاج والمعتمرين وتسهيل وصولهم إلى الحرم المكي الشريف، وتغيير تجربتهم نحو الأفضل بما يتماشى مع توجه قيادة المملكة نحو رفع أعداد ضيوف الرحمن إلى ٣٠ مليون معتمر بحلول عام ٢٠٣٠م. أما من الجانب الاقتصادي، ستوفر وجهة «مسار» البنية التنموية المتكاملة التي تسهم في تنويع النشاط الاقتصادي وطرح فرص استثمارية مميزة في قطاعي الضيافة والتجارة؛ حيث أنها ستوفر البيئة الاستثمارية الجاذبة للفنادق والمطاعم العالمية ومشغلي خدمات الحج والعمرة المتخصصة.

أ- الموقع

تمتد وجهة «مسار» من حدود الطريق الدائري الثالث عند مدخل طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز غرباً، مروراً بالمنطقة المركزية بمكة حتى الحدود مع جبل عمر شرقاً. يصل طول وجهة «مسار» ثلاثة آلاف وستمائة وخمسين (٣,٦٥٠) متراً وعرضها ثلاثمائة وعشرين (٢٢٠) متراً، وتتقاطع مع الطرق الدائرية (الأول، والثاني، والثالث) وكذلك الشوارع الرئيسية (شارع عبد الله عريف، وشارع المنصور). وتبلغ المساحة الكلية لوجهة «مسار» حوالي ١,٢٥ مليون متر مربع، بالإضافة إلى مساحة مسجد الملك عبد الله والبالغة مائة وواحد وأربعين ألف (١٤١,٠٠٠) متر مربع.

ب- المخطط

يقوم مخطط وجهة «مسار» على وجود طريق حركة رئيسي ذي اتجاهين بعرض ثمانين (٨٠) متراً لحركة المركبات، ويفصل بينهما كتلة عمرانية يمر من خلالها مسار للمشاة بعرض ستين (٦٠) متراً يصل المرتادين بساحة الحرم من مدخل مدينة مكة المكرمة الغربي بكل انسيابية دون أن يتقاطع مع مسار المركبات، ويتجه مسار المشاة نحو مركز الكعبة ليمثل الامتداد الطبيعي لساحات الحرم المكي الشريف. وكما في تاريخ هذه النشرة، تم تخطيط المساحة الإجمالية لوجهة «مسار» بحوالي ١,٢٥ مليون متر مربع ممتدة على مائتين وخمس (٢٠٥) قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ستمائة وأربعين ألفاً وتسعمائة وأحد عشر (٦٤٠,٩١١) متراً مربعاً (والتي لا تشمل الطرق والمناطق المفتوحة والأراضي الخدمية). وسيتم استخدام النسب المتبقية من مساحة مشروع تطوير وجهة «مسار» حسب الآتي: ١٢,٧٣٪ للمناطق المفتوحة و٢,٤٣٪ للخدمات العامة و٢٩,٥٠٪ للطرق و٤,٠٪ لاستخدامات أخرى. وتضم الكتلة العمرانية في وجهة «مسار» منشآت ومجموعات من المباني بمحاذاة الطريق الرئيسي لمسار المشاة، فتمتد بطول الوجهة وتنتشر في أجزائها المختلفة متجسدة في فنادق عالمية، ومباني سكنية، ومراكز ومحلات تجارية، وساحات ومناطق مفتوحة، وخدمات حكومية، ومراكز طبية وصحية، ومرافق ثقافية وترفيهية واجتماعية. ويتوسط وجهة «مسار» مسجد الملك عبد الله والذي تم تصميمه ليكون معلماً معمارياً مميزاً.

ج- البنية التحتية

تضم البنية التحتية لوجهة «مسار» أنفاقاً تحتية مخصصة لخدمات البنية التحتية كالكهرباء والاتصالات وشبكة المياه ونظام التبريد المركزي ونظام جمع النفايات المركزي والصرف الصحي وتصريف الأمطار، وتمتد في جميع أنحاء وجهة «مسار» لتسهم في توفير أراضٍ مجهزة بالكامل للتطوير من قبل الشركة أو المستثمرين. وتشمل أعمال البنية التحتية لوجهة «مسار» بناء الجسور التي تربط طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز بالوجهة، وتشبيد الأنفاق، وإنشاء محطتي أنفاق المترو داخل وجهة «مسار» ضمن شبكة مترو مكة المستقبلية، ومواقف السيارات بالإضافة إلى مسار وأنفاق المشاة.

د- الطاقة الاستيعابية

تعمل وجهة «مسار» على تخفيف الضغط المروري على منطقة الحرم، عن طريق توفير مواقف سيارات ووسائل نقل متعددة تسهل من حركة ضيوف الرحمن وقاصدي المسجد الحرام القادمين إلى مكة المكرمة ومغادريها على حدٍ سواء، والذين يصل عددهم وقت الذروة على أرض وجهة «مسار» نحو ٩٠ ألف زائر في الساعة. كما تستقبل وجهة «مسار» القادمين عبر قطار الحرمين في محطته الأخيرة ليجدوا أمامهم خيارات عديدة للتنقل منها شبكة الحافلات الترددية، حيث من المخطط أن تتضمن وجهة «مسار» محطتي مترو تصل بينه وبين الحرم المكي الشريف وباقي أجزاء مكة المكرمة، ومسار لحافلات النقل الترددي بمحطتين للحافلات بالإضافة إلى إحدى عشرة (١١) نقطة توقف. كما تشتمل وجهة «مسار» على أربع (٤) مواقف سيارات رئيسية للزوار - لا تشمل المواقف المخصصة للأراضي الاستثمارية - تستوعب أكثر من خمسة آلاف وخمسمائة (٥,٥٠٠) موقف للسيارات مهيأة وموزعة على امتداد أراضي الوجهة لاستقبال سيارات القادمين.

٣-٣-٤ العناصر الرئيسية لوجهة «مسار»

حسب المخطط الرئيسي لوجهة «مسار» كما في تاريخ هذه النشرة، فسوف تتضمن الوجهة عدداً من العناصر الرئيسية التي تشمل الشقق السكنية والشقق الفندقية والفنادق والمراكز التجارية ومراكز الرعاية الصحية والمكاتب. وقد يخضع هذا المخطط لتغييرات مستقبلية حسب العوامل والظروف المصاحبة لتطوير المشروع. ويوضح الجدول الآتي نسبة تلك الأصول من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية في المشروع:

الجدول (٤-١٦): أصول وجهة «مسار» كنسبة من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية التي تبلغ ستمائة وأربعون ألفاً وتسعمائة وأحد عشر (٦٤,٩١١) متراً مربعاً.

#	العناصر	النسبة المتوقعة من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)
١.	الشقق الفندقية	٢٨,٨ %	٥٩	١٨٤,٨٣٨
٢.	الفنادق	٢٦,٣ %	٥٤	١٦٨,٤٥٢
٣.	الوحدات السكنية	٢٩,٦ %	٦٦	١٨٩,٣٩٧
٤.	المراكز التجارية	١٣,٣ %	٢٢	٨٤,٩٩٤
٥.	مراكز الرعاية الصحية	٢,١ %	٤	١٣,٢٣٠
المجموع		١٠٠ %	٢٠٥	٦٤٠,٩١١

* النسب المذكورة في هذا الجدول تقريبية.

المصدر: الشركة.

وفيما يلي وصف لكل من العناصر الرئيسية المتوقعة لوجهة «مسار»:

أ- العناصر السكنية

يشمل المخطط الرئيسي لوجهة «مسار» مرافق سكنية بدرجتين مختلفتين وذلك لسد الفجوة التي تواجهها مدينة مكة المكرمة بنقص المنازل وتتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠م والتي تستهدف زيادة تملك المنازل للمواطنين السعوديين. وتشمل درجتي الشقق السكنية شقق من فئة (أ) وشقق من فئة (أ-). تختلف الدرجات في المرافق السكنية حسب الموقع والجودة من حيث التصميم والمرافق والخدمات المتوفرة. تقع الوحدات السكنية من الدرجة (أ) في المنطقة الأولى والثانية (المنطقة الأولى هي الأقرب للحرم) وهي مصممة لتوفير مساحات سكنية فاخرة تتراوح من الاستوديوهات إلى الشقق المكونة من غرفة واحدة أو غرفتين أو ثلاث (٣) غرف أو أربع غرف (٤) نوم. تهدف هذه الفئة إلى جذب السكان والمستثمرين الذين يبحثون عن تجربة معيشية متميزة ضمن تطوير متعدد الاستخدامات يستهدف السكان ذوي الدخل المرتفع والمستثمرين من مكة المكرمة ومدن أخرى في المملكة، وكذلك دول مجلس التعاون الخليجي الذين يبحثون عن منتج سكني متميز ضمن مشروع متعدد الاستخدامات في مكة المكرمة. أما الوحدات السكنية من الفئة (أ-)، فهي تقع في المنطقة الثانية والثالثة، وهي وحدات ذات جودة متوسطة إلى عالية مع تصاميم وخدمات ومرافق فعالة، بما في ذلك المصاعد ومنافذ الطعام والشراب والمناطق المشتركة لتقديم شقق بغرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاث (٣) غرف أو أربع غرف نوم. تستهدف هذه الفئة السكان في مكة المكرمة ومختلف المدن داخل المملكة، بالإضافة إلى سكان دول مجلس التعاون الخليجي والمستثمرين الذين يبحثون عن منتج سكني فريد ضمن تطوير متعدد الاستخدامات بأسعار تنافسية تتناسب مع قدرة الأسواق المستهدفة المختلفة مع الحفاظ على المعايير العالية من خلال إدارة عقارية ومرافق متميزة ومستمرة، ونظراً لقربها من المسجد الحرام، فقد تُستخدم الوحدات الصغيرة كأصول استثمارية، مع إمكانية تأجيرها خلال مواسم الحج والعمرة.

وبحسب المخطط الرئيسي لوجهة «مسار»، تم تخصيص ستة وستين (٦٦) قطعة أرض للعناصر السكنية تتضمن تسعة آلاف ومائتان واثنان وعشرين (٩,٢٢٢) وحدة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي مائة وتسعة وثمانون ألفاً وثلاثمائة وسبعة وتسعون (١٨٩,٣٩٧) متراً مربعاً والتي تمثل ٢٩,٦ % من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية. وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل الشقق السكنية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»:

الجدول (١٧-٤): تفاصيل الشقق السكنية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»

#	فئة الشقق السكنية	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	عدد الوحدات/المفاتيح
١.	درجة أ	٢٨	٨٠,١٨٦	٣,٧٧٩
٢.	درجة أ-	٣٨	١٠٩,٢١١	٥,٤٤٣
الإجمالي		٦٦	١٨٩,٣٩٧	٩,٢٢٢

المصدر: الشركة.

ب- عناصر الضيافة

يشمل المخطط الرئيسي لوجهة «مسار» عدداً من الفنادق بمستويات مختلفة (ثلاثة نجوم، وأربعة نجوم، وخمسة نجوم). وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»:

الجدول (١٨-٤): تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»

#	فئة الفنادق	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	عدد الوحدات/المفاتيح
١.	فندق ٥ نجوم	١٦	٥٨,٢٣٢	٦,٨٨٠
٢.	فندق ٤ نجوم	٢٠	٥٣,٨٤٥	٧,٦٩٧
٣.	فندق ٣ نجوم	١٨	٥٦,٣٧٥	٨,٦٦٥
الإجمالي		٥٤	١٦٨,٤٥٢	٢٣,٢٤٢

المصدر: الشركة.

وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها من قبل الشركة للاحتفاظ بها (والتي تم تنفيذ اتفاقيات عليها):

الجدول (١٩-٤): تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها والاحتفاظ بها من قبل الشركة

#	فئة الفنادق	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	عدد الوحدات/المفاتيح
١.	٥ نجوم	٢	٦,٢٦٠	٧٤١
٢.	٤ نجوم	١	٢,٦٣٩	٣٩٢
٣.	٣ نجوم	٢	٧,٨٧٢	١,٥٦٠
الإجمالي		٥	١٦,٧٧١	٢,٦٩٣

المصدر: الشركة.

وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها بالشراكة للاحتفاظ بها (والتي تم تنفيذ اتفاقيات عليها):

الجدول (٢٠-٤): تفاصيل الفنادق التي يتم تطويرها بالشراكة والاحتفاظ بها

#	فئة الفنادق	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	عدد الوحدات/المفاتيح
١.	٤ نجوم	١	٤,٥٨٧	١,١٠٠
الإجمالي		١	٤,٥٨٧	١,١٠٠

المصدر: الشركة.

بالإضافة إلى ذلك، يشمل المخطط الرئيسي لوجهة «مسار» شقق فندقية بدرجتين مختلفتين وذلك لرفع مستوى جودة قطاع الضيافة في مكة المكرمة. وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل الشقق الفندقية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»:

الجدول (٤-٢١): تفاصيل الشقق الفندقية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»

#	فئة الشقق الفندقية	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	عدد الوحدات/المفاتيح
١.	درجة أ	٤٠	١٢٦,٧٦٩	١١,٣١٥
٢.	درجة أ-	١٩	٥٨,٠٧٠	٦,٦٦٦
الإجمالي		٥٩	١٨٤,٨٣٩	١٧,٩٨١

المصدر: الشركة.

وبناءً على ما سبق، وبحسب المخطط الرئيسي لوجهة «مسار»، تم تخصيص تسعة وخمسين (٥٩) قطعة أرض للشقق الفندقية تتضمن سبعة عشر ألف وتسعمائة وواحد وثمانين (١٧,٩٨١) وحدة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي مائة وأربعة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية وثلاثون (١٨٤,٨٣٩) متراً مربعاً والتي تمثل ٢٨,٨٪ من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية، في حين تم تخصيص أربعة وخمسين (٥٤) قطعة أرض للفنادق تتضمن ثلاثة وعشرين ألف ومائتان واثنان وأربعون (٢٣,٢٤٢) وحدة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي مائة وثمانية وستون ألفاً وأربعمائة واثنان وخمسون (١٦٨,٤٥٢) متراً مربعاً والتي تمثل ٢٦,٣٪ من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية.

ج- العناصر التجارية

يشمل المخطط الرئيسي لوجهة «مسار» عدداً من المراكز التجارية والمحلات التجارية والتي تستهدف استقطاب العلامات التجارية العالمية وتوفير خيارات متنوعة للمتاجر والمطاعم والأسواق الشعبية لتحسين خيارات المنتجات ونوعيتها. بالإضافة إلى ذلك، تسعى وجهة «مسار» إلى توفير مساحات مكتبية للتأجير. وبحسب المخطط الرئيسي لوجهة «مسار»، تم تخصيص اثنين وعشرين (٢٢) قطعة أرض للعناصر التجارية بمساحة أرضية إجمالية تبلغ ٨٥ ألف متر مربع والتي تمثل ١٣,٣٪ من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية. أما بالنسبة للمساحات المكتبية، فسوف تقام على الأراضي التي ستقام عليها الشقق الفندقية. وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل العناصر التجارية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»:

الجدول (٤-٢٢): تفاصيل العناصر التجارية التي يتم تطويرها ضمن وجهة «مسار»

#	فئة المراكز التجارية	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)*
١.	مراكز تجارية	٢٢	٨٤,٩٩٤	٢١٦,٢٤١

* إجمالي المساحة القابلة للتأجير تشمل الوحدات الواقعة على ممر المشاة (الوحدات التجارية والاكتشاك) وبالإضافة إلى مساحات تجارية ضمن قطع الأراضي الاستثمارية غير قطع أراضي التجزئة المذكورة أعلاه.

*المساحة القابلة للتأجير المخصصة للاكتشاك والوحدات التجارية تتكون من ٢٨,٦٢٥ متر مربع، ٧٦٪ من مساحة الاكتشاك والوحدات التجارية المذكورة مخطط ان تكون مؤقتة لفترة ١٠ سنوات.

المصدر: الشركة.

وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل العناصر التجارية التي يتم تطويرها من قبل الشركة للاحتفاظ بها

الجدول (٤-٢٣): تفاصيل العناصر التجارية التي يتم تطويرها والاحتفاظ بها من قبل الشركة

#	فئة المراكز التجارية	عدد قطع الأراضي	إجمالي مساحة قطع الأراضي (متر مربع)	عدد وحدات مساحة التأجير	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١.	مراكز تجارية	٢	١٣,٧٨٧	-	١٢,٧٥٣

المصدر: الشركة.

د- عناصر الرعاية الصحية

يشمل المخطط الرئيسي لوجهة «مسار» عدداً من المستشفيات والعيادات بهدف خدمة سكان وزوار مكة المكرمة وتوفير خيارات الرعاية الصحية لهم. وبحسب المخطط الرئيسي لوجهة «مسار»، تم تخصيص أربع (٤) قطع أراضي لعناصر الرعاية الصحية بمساحة أرضية إجمالية تبلغ ثلاثة عشر ألفاً وثلاثمائة وعشرين (١٣,٣٢٠) متراً مربعاً والتي تمثل ٢,١٪ من إجمالي مساحة الأراضي الاستثمارية.

٤-٣-٤ خطة التطوير

يجدر بالذكر بأنه قد بلغت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية الرئيسية حتى نوفمبر ٢٠٢٤م ٩٩,٧٧٪، ويتوقع الانتهاء من هذه الأعمال خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م. ومع اقتراب انتهاء أعمال البنية التحتية الرئيسية، تركز استراتيجية التطوير الحالية كما في تاريخ هذه النشرة على أربعة (٤) محاور رئيسية كالآتي:

- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها والاحتفاظ بها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٢٨٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتطويرها وبيعها (بشكل مباشر أو عبر مشاريع مشتركة)، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة بتأجيرها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ١٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.
- الأراضي التي ستقوم الشركة ببيعها، وتمثل هذه الأراضي ما نسبته حوالي ٥٤٪ من إجمالي عدد الأراضي الاستثمارية.

بعد إتمام مرحلة التصميم، بدأت الشركة بأعمال البنية التحتية في مشروع «مسار» والتي من المتوقع اكتمال عناصرها الرئيسية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م. ومع اقتراب اكتمال أعمال البنية التحتية الرئيسية، بدأت الشركة في أعمال تطوير البنية الفوقية لبعض قطع الأراضي المخطط تطويرها ذاتياً في عام ٢٠٢٢م ومن المتوقع أن تستمر لمدة أربعة (٤) أعوام تنتهي في عام ٢٠٢٦م. ويجدر بالذكر بأنه كما في تاريخ هذه النشرة، فقد تم بيع ثمانية عشر (١٨) قطعة أرض (منها قطعتي أراضي ضمن اتفاقية التسوية مع الهيئة العامة للأوقاف (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٣ «اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للأوقاف» من هذه النشرة)) تمثل ما نسبته ١٦,٢٪ من إجمالي عدد الأراضي المخصصة للبيع، وقد تم تأجير خمسة وعشرين (٢٥) قطعة أرض تمثل ما نسبته ٨٩,٣٪ من إجمالي عدد الأراضي المخصصة للتأجير. ومن المتوقع أن يتم تطوير كامل وجهة «مسار» خلال مدة سبعة عشر (١٧) عاماً لتنتهي في عام ٢٠٣٩م. ويوضح الجدول الآتي خطة التطوير المتوقعة لوجهة «مسار» للفترة ما بين عام ٢٠٢٢م وحتى عام ٢٠٢٧م وقد تخضع هذه الخطة لتغييرات مستقبلية حسب العوامل والظروف المصاحبة لتطوير المشروع:

الجدول (٤-٤): خطة تطوير وجهة «مسار» (٢٠٢٢م-٢٠٢٧م) كما في تاريخ هذه النشرة

العام	أبرز الأعمال/ المشاريع	الأراضي التي يتم تطويرها من قبل الشركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة	الأراضي التي تم بيعها أو سيتم بيعها بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة	الأراضي التي تم تأجيرها أو سيتم تأجيرها بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة	عقود المشاريع المشتركة
٢٠٢٢م	• البدء في إنشاء المركز الرئيسي للشركة داخل المشروع. • تسويق وجهة «مسار»	٨ قطع أرض تتكون من ٤ فنادق وأرض سكنية واحدة وأرضين تجاريتين	٣ قطع أرض سكنية	٢٤ قطعة أرض تتكون من ٣ أراضي لمراكز الرعاية الصحية وقطعة أرض واحدة للشقق الفندقية و ٢٠ قطعة أرض مخصصة للاستخدام التجاري	لا يوجد
٢٠٢٣م	فرز معظم صكوك القطع الاستثمارية	لا يوجد	٥ قطع أرض تتكون من أرضين فنادق و ٢ أراضي سكنية. (لا يشمل العدد الأراضي المستخدمة في اتفاقية التعويض مع الهيئة العامة للأوقاف وعددها ٢)	قطعة أرض واحدة مخصصة لشقق فندقية	لا يوجد
٢٠٢٤م	-	لا يوجد	١٣ قطعة أرض تتكون من ٤ فنادق و ٦ قطع أرض سكنية و ٣ شقق فندقية	قطعة أرض واحدة مخصصة كشقق فندقية	٨ قطع أرض تتكون من ٥ فنادق و ٣ قطع أرض مخصصة للشقق الفندقية
٢٠٢٥م	إكمال أعمال البنية التحتية للمقاول الرئيسي	لا يوجد	١٠ قطع أرض تتكون من فندقين و ٦ أراضي سكنية وقطعتي أرض مخصصة للشقق الفندقية	قطعة أرض واحدة مخصصة للشقق الفندقية	٧ قطع أرض تتكون من فندقين و ٥ قطع أرض مخصصة للشقق المفروشة
٢٠٢٦م	اكتمال المجموعة (أ) والمجموعة (ب)	لا يوجد	١٠ قطع أرض تتكون من ٣ قطع أرض فندقية و ٢ أراضي سكنية و ٥ أراضي مخصصة للشقق الفندقية	قطعة أرض واحدة مخصصة للرعاية الصحية	٥ قطع أرض تتكون من قطعتي أرض مخصصة للشقق الفندقية و ٣ قطع أرض فندقية
٢٠٢٧م	اكتمال المركز التجاري	لا يوجد	١٤ قطع أرض تتكون من ٢ فندق و ٧ قطع أرض سكنية و ٥ أراضي مخصصة للشقق المفروشة	لا يوجد	٦ قطع أرض تتكون من فندق وقطعتي أرض مخصصة للشقق الفندقية و ٣ قطع أرض سكنية

المصدر: الشركة.

فيما بعد عام ٢٠٢٧م، تتوقع الشركة أن تواصل خطة التطوير والتي تتضمن بيع حوالي أربعة وخمسين (٥٤) قطعة أرض و تطوير ذاتي لحوالي ستة (٦) قطع أراضي و التطوير المشترك لحوالي ستة وعشرين (٢٦) قطعة أرض. ونظرًا لوجود مرونة في استراتيجيات الاستثمار مع المحافظة على المخرجات الكلية لعدد الأراضي المخصصة لكل استراتيجية وكذلك نظرًا لخضوع ذلك لتوقعات مستقبلية وافتراسات مبنية على ظروف السوق والتي يخرج بعضها عن سيطرة الشركة بالإضافة إلى عدم توقيع أي اتفاقيات لهذه الفترات فإنه من الصعب التنبؤ بتاريخ التنفيذ لكل قطعة أرض وكذلك تحديد استراتيجية التطوير لها (بيع أو تأجير أو تطوير ذاتي أو تطوير مشترك). وعليه، فإن خطة التطوير هي خطة استرشادية لتطوير وجهة «مسار» ولا يمكن ضمان الالتزام بتنفيذها.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل خطة تطوير المشاريع الخاصة بقطع الأراضي التي يتم تطويرها من قبل الشركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة ما بين عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٧م كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-٢٥): خطة تطوير المشاريع الخاصة بقطع الأراضي التي يتم تطويرها من قبل الشركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

العام	قطع الأراضي التي يتم تطويرها من قبل الشركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة	تفاصيل المشاريع	نسبة الإنجاز كما في سبتمبر ٢٠٢٤م	تاريخ الاكتمال	المقاول الرئيسي
٢٠٢٢م	٨ أراضي	٤ فنادق وبرج شقق فندقية واحد ومركزين تجاريين	الحزمة التطويرية أ: • برج شقق فندقية: ١٠,٠٣% • برج فندق ٥ نجوم (هيلتون): ٤,٠٦% • برج فندق ٥ نجوم (كمبينسكي): ٢,٤٨% • برج فندق ٥ نجوم (تاج): ٦,٨٠% • المركز التجاري الشمالي: ٣,٢٣% • المركز التجاري الجنوبي: ٠,١٦% • نسبة الإنجاز الكلي للحزمة (أ) والتي تشتمل على أجزاء أخرى مكتملة غير مباني المشاريع: ٧,٥٤%* الحزمة التطويرية ب: • البرج الأول (هيلتون قاردن إن): ٧,١٠% • البرج الثاني (هيلتون قاردن إن): ٨,٧٣% • البرج الثالث (هيلتون قاردن إن): ٥,٣٥% • نسبة الإنجاز الكلي للحزمة (ب) والتي تشتمل على أجزاء أخرى مكتملة غير مباني المشاريع: ٨,٩٧%*	٢٠٢٦م	شركة بيتور

٢٠٢٢م - ٢٠٢٧م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

* يوجد تأخير في تنفيذ الحزم التطويرية (أ) و(ب) بالمقارنة مع العقد الأساسي لهذه المشاريع نتيجة أسباب خارجة عن سيطرة الشركة ولكن حسب الجدول الزمني المحدث يتوقع اكتمال الأعمال الخاصة بالتنفيذ خلال عام ٢٠٢٦م. وللمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢-٩ «المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها أو تنفيذها في الوقت المحدد أو عدم تنفيذها على الإطلاق» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل خطة تطوير المشاريع الخاصة بقطع الأراضي التي تم تأجيرها أو سيتم تأجيرها بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة ما بين عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٧م كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-٣٦): خطة تطوير المشاريع الخاصة بقطع الأراضي التي تم تأجيرها أو سيتم تأجيرها بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

العام	قطع الأراضي التي تم تأجيرها أو سيتم تأجيرها بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة	تفاصيل المشاريع	نسبة الإنجاز	تاريخ الاكتمال	المقاول الرئيسي
٢٠٢٢م	٢٤ قطعة أرض	٢٠ أرض مخصصة لإنشاء مركز تجاري مغلق	لا يزال المشروع في مرحلة التصاريح	٢٠٢٧م	غير محدد
٢٠٢٢م		٣ قطع أراضي مخصصة لمستشفى	لا يزال المشروع في مرحلة التصاريح	٢٠٢٧م	شركة أي إتش سي (AHC)
٢٠٢٣م	أرض واحدة مخصصة لشقق فندقية	قطعة أرض لاستخدام شقق فندقية	لا يزال المشروع في مرحلة التصميم	٢٠٢٧م	غير محدد
٢٠٢٣م	أرض واحدة مخصصة لشقق فندقية	قطعة أرض لاستخدام فندقية	لا يزال المشروع في مرحلة التصميم	٢٠٢٧م	غير محدد
٢٠٢٤م	قطعة أرض واحدة مخصصة كشقق فندقية	غير محدد	غير محدد	غير محدد	غير محدد
٢٠٢٥م	قطعة أرض واحدة مخصصة للشقق الفندقية	غير محدد	غير محدد	غير محدد	غير محدد
٢٠٢٦م	قطعة أرض واحدة مخصصة للرعاية الصحية	غير محدد	غير محدد	غير محدد	غير محدد
٢٠٢٧م	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: الشركة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل خطة تطوير المشاريع المشتركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-٣٧): تفاصيل خطة تطوير المشاريع المشتركة بناءً على الاتفاقيات المبرمة من قبل الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

العام	قطع الأراضي التي يتم تطويرها بالشراكة	تفاصيل المشاريع	نسبة الإنجاز كما في سبتمبر ٢٠٢٤م	تاريخ الاكتمال المتوقع	المقاول الرئيسي
٢٠٢٤م	١ قطعة أرض	قطعة أرض لاستخدام فندقية	لا يوجد لحدثة تنفيذ الاتفاقية	٢٠٢٨م	لم يحدد لحدثة تنفيذ الاتفاقية

المصدر: الشركة.

٤-٣-٥ التمويل

تعتمد الخطة التمويلية مصادر تمويل مختلفة والتي تشمل تمويل حقوق الملكية من خلال استخدام رأس مال الشركة وإعادة تدويره من خلال نشاطات البيع، بالإضافة إلى الحلول التمويلية البنكية وأدوات الدين ومتحصلات بيع قطع الأراضي، وذلك على الوجه الآتي:

أ- رأس المال وحقوق الملكية

كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة ١٣,١ مليار ريال سعودي. وقد تمت زيادة رأس مال الشركة عدة مرات منذ تأسيسها، وتم استيفاء زيادات رأس المال نقداً وعن طريق مبالغ عينية مقابل عقارات تدخل ضمن حدود المشروع. تم استخدام متحصلات زيادات رأس المال للاستحواذ على قطع أراضي ضمن حدود المشروع ومصاريف التصميم ورأس المال العامل وجزء من تكلفة تطوير البنية التحتية للمشروع.

ب- الحلول التمويلية البنكية وأدوات الدين

أبرمت الشركة عدداً من اتفاقيات التمويل وحصلت على تسهيلات إجمالية طويلة الأجل بقيمة ٨,٢٠٠ مليون ريال سعودي. كما أبرمت شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني اتفاقيتي تمويل حصلت بموجبها على سقف تمويلي من مصرف الإنماء بمبلغ إجمالي قدره ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي. وقد تم استخدام مبلغ ٩,٨ مليار ريال سعودي منها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ «اتفاقيات التمويل» من هذه النشرة). ويوضح الجدول الآتي تفاصيل الالتزامات القائمة حسب القروض طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

الجدول (٤-٢٨): الالتزامات القائمة حسب القروض طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

القروض طويلة الأجل	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (ريال سعودي)
التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة	٦,٢٣٢,٠٧٦,٠٤١	٦,٤٥٢,٢٥٨,٠٨٨	٦,٩٧٢,٧٥٢,٣٨٠	٧,٣٥١,٤٣٦,٤٠٨
التزامات بموجب اتفاقية تورق	٦,٨٢,٧٧٢,٢٨٠	٦,٨٢,٧٧٢,٢٨٠	١,٦٩٩,٩٩٩,٩٠٠	٢,٤٧٦,١٦٣,٤٥٨
أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات	(٥٥,٢٤٧,٩٥٧)	(٤٥,٨٢٤,٨٤٣)	(٣٨,٨١٦,٣١٩)	(٣٤,٢٥٨,٧٥٤)
الإجمالي	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٩,٧٩٣,٣٤١,١١٢
القروض - الجزء المتداول	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٥٠,٠٥٣,٥١٤
القروض - الجزء غير المتداول	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٩,٦٤٣,٢٨٧,٥٩٨

المصدر: الشركة.

ج- متحصلات بيع قطع الأرض

ترتكز خطة التمويل التي اعتمدها الشركة، بالإضافة إلى تمويل رأس المال والقروض البنكية، على التمويل الذاتي حيث تعتمد الشركة استخدام متحصلات بيع قطع أراضي لتغطية أي احتياجات تمويلية إضافية وتسديد التزامات القروض. وتستهدف بيع ما نسبته ٥٤٪ من إجمالي قطع الأراضي الاستثمارية لمخطط وجهة «مسار».

٤-٣-٦ الصحة والسلامة والبيئة

اعتمدت الشركة إطار الحوكمة البيئية والاجتماعية في عام ٢٠٢٢م والذي يحدد منهجية الشركة تجاه العوامل البيئية والاجتماعية لمواكبة تطلعات المملكة والمستثمرين. وتركز منهجية الشركة في هذا الخصوص على ثلاثة (٣) ركائز رئيسية وهي كالآتي:

- **خلق الأثر الإيجابي:** تتضمن هذه الركيزة الأهداف والمبادرات والإجراءات البيئية للشركة بالإضافة إلى تلك المتعلقة بالصحة والسلامة. وتمكن هذه الركيزة الشركة من ترك أثر إيجابي داخلي بالإضافة إلى المجتمعات التي تخدمها الشركة والحد من الآثار السلبية التي تترتب على عملياتها وخدماتها والامتثال للأنظمة واللوائح التي تخضع لها. وتشمل على سبيل المثال الإجراءات التي تحكم إدارة المخلفات وكفاءة الطاقة والحد من الانبعاثات وإدارة الأمن والسلامة.
- **المشاركة:** تشتمل هذه الركيزة على الأهداف الاجتماعية، وتحكم الإجراءات والمبادرات التي تقوم بها الشركة للمسؤولية الاجتماعية والمشاركة المجتمعية والأنشطة الخيرية ونحوها، والتي تسعى الشركة من خلالها إلى تقديم الدعم لموظفيها والمجتمع لتحقيق نتائج اجتماعية إيجابية. وتشمل على سبيل المثال صحة الموظفين والمشاركة المجتمعية لدعم التنمية الاجتماعية وتطوير رأس المال البشري ودعم مبادرات ثقافة المنشأة من خلال دعم التنوع والاندماج.
- **النزاهة:** تتضمن هذه الركيزة الحوكمة والإشراف على تطبيق إطار الحوكمة البيئية والاجتماعية لدعم إجراءات الشركة وأدواتها في تطبيق مبادئها البيئية والاجتماعية بنزاهة في مختلف أعمالها وأنشطتها. وتشمل على سبيل المثال أدوات الرقابة والمتابعة الداخلية والتقارير الخارجية.

٤-٤ استمرارية الأعمال

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي توقف أو انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.

٥-٤ الموظفون

١-٥-٤ الشركة

يوضح الجدول التالي بيان تفصيلي للموظفين العاملين لدى الشركة موزعين حسب فئات النشاط الرئيسية ونسبة السعودة:

الجدول (٢٩-٤): موظفو الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

#	القسم	السنة المالية ٢٠٢١م			السنة المالية ٢٠٢٢م			السنة المالية ٢٠٢٣م			فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م		
		سعودي	غير سعودي	إجمالي	سعودي	غير سعودي	إجمالي	سعودي	غير سعودي	إجمالي	سعودي	غير سعودي	إجمالي
١.	الإدارة التنفيذية	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١
٢.	إدارة التطوير	٢٠	١١	٣١	١٩	١٤	٣٣	١٩	١٦	٣٥	٢١	١٦	٣٧
٣.	الشؤون القانونية	٢	٢	٤	٣	٢	٥	٣	١	٤	٤	١	٥
٤.	إدارة الاستثمار	١	٢	٣	٣	٢	٥	٤	٢	٦	٤	٢	٦
٥.	إدارة المشتريات	١	٢	٣	٢	٣	٥	٣	٣	٦	٣	٤	٧
٦.	تقنية المعلومات	٢	٢	٤	٢	٣	٥	٤	٣	٧	٤	٤	٨
٧.	الموارد البشرية والشؤون الإدارية	٥	١٥	٢٠	٧	١٥	٢٢	٦	١٥	٢١	٧	١٥	٢٢
٨.	التدقيق الداخلي	١	٢	٣	١	٢	٣	١	٢	٣	١	٢	٣
٩.	الإدارة المالية	٣	٤	٧	٣	٤	٧	٥	٥	١٠	٥	٥	١٠
١٠.	إدارة المخاطر	١	١	٢	٢	١	٣	١	١	٢	١	٠	١
١١.	إدارة الممتلكات	٨	٦	١٤	٨	٦	١٤	٨	٦	١٤	٨	٦	١٤
١٢.	إدارة الوجهة	٧	٠	٧	٩	٠	٩	٨	٢	١٠	١٠	٢	١٢
الإجمالي		٥٢	٤٧	٩٩	٦٠	٥٢	١١٢	٦٣	٥٦	١١٩	٦٩	٥٧	١٢٦

المصدر: الشركة.

٢-٥-٤ متطلبات السعودية وبرنامج «نطاقات»

يوضح الجدول التالي مدى امتثال الشركة لمتطلبات السعودية وفقاً لتصنيفها في برنامج «نطاقات» كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠٢٤م)

الجدول (٣٠-٤): تصنيف الشركة في برنامج «نطاقات» كما في ١٤٤٦/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠٢٤م)

النطاق	نسبة السعودة	تصنيف النشاط
الأخضر المرتفع	٦٣, ٦٢٪	خدمات الأعمال

المصدر: الشركة.

٦-٤ رأس المال العامل

كما في تاريخ هذه النشرة فإن المطلوبات المتداولة تتجاوز الأصول المتداولة، حيث تشمل المطلوبات المتداولة بشكل رئيسي مستحقات لمقاولي المشروع مقابل أعمال تطوير منجزة غير مفعلة. إلا أنه كما في تاريخ هذه النشرة، يوجد تسهيلات ائتمانية طويلة وقصيرة الأجل دارة متاحة لدى الشركة والتي تتيح بدورها مقابلة أي مطلوبات من خلال التسهيلات المتاحة للشركة. ومع الأخذ في الاعتبار أن الطرح العام الأولي سيكون من خلال زيادة رأس مال، حيث تنوي الشركة استخدام متحصلات الطرح في تمويل التكاليف المتعلقة بالمشروع والأغراض العامة للشركة. فإن الشركة تعتقد أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية المتوقعة كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل من تاريخ نشر هذه النشرة.

٥- الهيكل التنظيمي للشركة

١-٥ هيكل الملكية في الشركة

يوضح الجدول التالي هيكل الملكية في الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول (١-٥): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

#	المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة
مساهمون كبار بشكل مباشر							
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٦,٤٥ %	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٤,٠٥ %
٢.	صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	٢١,٥٩ %	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	١٩,٦٢ %
٣.	شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,٨٨ %	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,١٧ %
مساهمون آخرون*							
٤.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ^(١)	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	٥٦٢,٩٨٦,٢٣٠	٤,٣٠ %	٥٦,٢٩٨,٦٢٣	٥٦٢,٩٨٦,٢٣٠	٣,٩١ %
٥.	شركة التطوير والانماء العقاري ^(٢)	٥٣,٢١٨,٣٠٣	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٤,٠٧ %	٥٣,٢١٨,٣٠٣	٥٣٢,١٨٣,٠٣٠	٣,٧٠ %
٦.	شركة دله عبر البلاد العربية ^(٣)	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٩ %	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٩ %
٧.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ^(٤)	٣٨,٧٧٩,٤٢١	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٢,٩٧ %	٣٨,٧٧٩,٤٢١	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٢,٧٠ %
٨.	شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ^(٥)	١٣,٣٧١,٩١٦	١٣٣,٧١٩,١٦٠	١,٠٢ %	١٣,٣٧١,٩١٦	١٣٣,٧١٩,١٦٠	٠,٩٣ %
٩.	محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل ^(٦)	١٢,١٩٤,٣٣٩	١٢١,٩٤٣,٣٩٠	٠,٩٣ %	١٢,١٩٤,٣٣٩	١٢١,٩٤٣,٣٩٠	٠,٨٥ %
١٠.	عبد الله محمد عبده عبد الله يمان ^(٧)	١٠,٢٠٢,٧٤٢	١٠٢,٠٢٧,٤٢٠	٠,٧٨ %	١٠,٢٠٢,٧٤٢	١٠٢,٠٢٧,٤٢٠	٠,٧١ %
١١.	شركة دله البركة للاستثمار القابضة ^(٨)	٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٣ %	٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢٨ %
١٢.	ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق ^(٩)	١٠٤,٠٠٠	١,٠٤٠,٠٠٠	٠,٠١ %	١٠٤,٠٠٠	١,٠٤٠,٠٠٠	٠,٠٠٧ %
الجمهور							
١٣.	المساهمون الحاليون المصنفون كجمهور (مائة واثنان وأربعين (١٤٢) مساهم)	٣٤٨,٨٩٨,٥٧١	٣,٤٨٨,٩٨٥,٧١٠	٢٦,٦٨ %	٣٤٨,٨٩٨,٥٧١	٣,٤٨٨,٩٨٥,٧١٠	٢٤,٢٥ %
١٤.	المساهمون من الجمهور من خلال الطرح	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٩,٠٩ %
الإجمالي		١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٠٠ %	١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	١٠٠ %

* تشمل فئة «المساهمون الآخرون» أي من مساهمي الشركة الذين هم ليسوا من مساهمي الشركة الكبار بشكل مباشر أو من مساهمي الشركة المصنفون كـ«جمهور» وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة.

(١) يعد عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة الشركة و(٢) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٣) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يماني.

(٢) تعد شركة التطوير والانهاء العقاري من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة.

(٣) تعد شركة دله عبر البلاد العربية من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها: (١) مسيطر عليها من قبل شركة دلة البركة القابضة و(٢) تتصرف بالاتفاق مع عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة دلة البركة القابضة وشركة دلة الاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يماني.

(٤) تعد شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة التطوير والانهاء العقاري.

(٥) تعد شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها: (١) مسيطر عليها من قبل شركة سناد القابضة (حيث شركة دلة البركة القابضة تملك مانسبته ١٨٩, ٥٣٪ من شركة سناد القابضة) و(٢) تتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يماني.

(٦) يعد محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٢) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة الاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري وعبد الله محمد عبده عبد الله يماني.

(٧) يعد عبد الله محمد عبده عبد الله يماني من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٢) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة الاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل.

(٨) تعد شركة دله البركة للاستثمار القابضة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دله عبر البلاد العربية وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يماني.

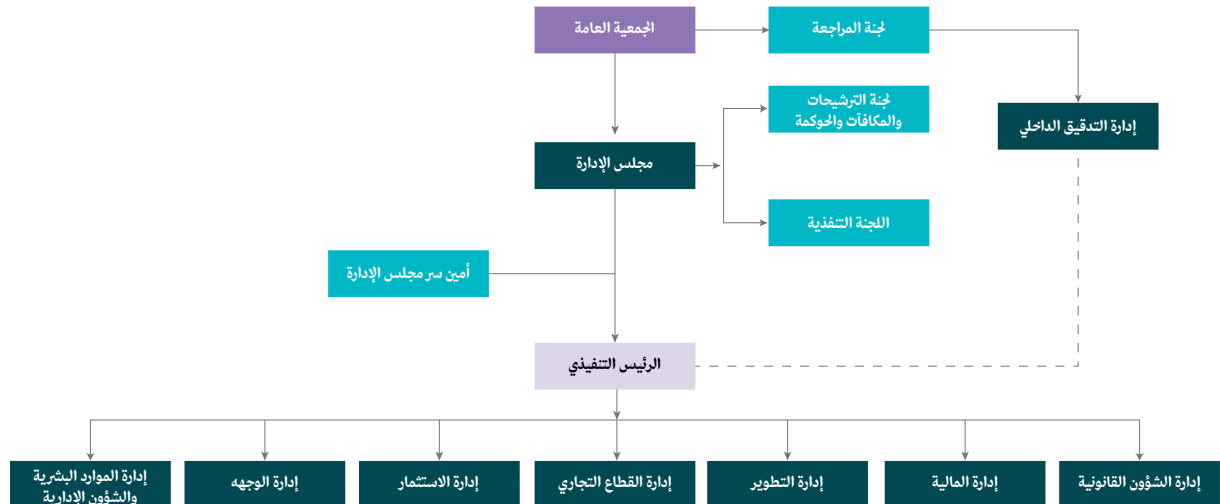
(٩) يعد ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه من كبار التنفيذيين في الشركة.

المصدر: الشركة

٢-٥ الهيكل الإداري

يوضح الشكل التالي الهيكل الإداري للشركة بما في ذلك مجلس الإدارة واللجان الرقابية والوظائف التي يقوم بها أعضاء الإدارة التنفيذية:

الشكل (٣): الهيكل الإداري للشركة



المصدر: الشركة

3-5

۱-۳-۵

الحالية لمجلس الإدارة والتي تبلغ مدتها ثلاث (3) سنوات اعتباراً من تاريخ ١٣/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٣م).

يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٥-٢):

م.	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	الصفة	نسبة الملكية المباشرة**		نسبة الملكية غير المباشرة***		تاريخ التعيين*
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
١.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٥٧ سنة	غير تنفيذي	٤٠,٣٠ %	٣٠,٩١ %	٢٠,٤٧ %	٢٠,٢٥ %	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٢.	عبد الرحمن بن محمد بن عبد الله الراشد	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٦٤ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٣.	عبد الله بن صالح بن حماد البلوي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٣ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٤.	جهدان بن عبد الرحمن بن سليمان القاضي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٤ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٥.	عبد العزيز بن عبد الرحمن بن عبد العزيز الخنين	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٦٠ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٦.	عبد العزيز بن متعب بن عبد الله الرشيد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٥٦ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٧.	زهير بن فؤاد بن أمين حمزة	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٦٤ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٨.	أحمد بن عبد المحسن بن احمد الرميح	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٨ سنة	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م
٩.	هيثم بن محمد بن عبد الرحمن الفايز	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٦ سنة	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م

* التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ تعيين أعضاء مجلس الإدارة للدورة الحالية لمجلس الإدارة بموجب قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١١/٢٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥)، علماً بأن دورة مجلس الإدارة بدأت من ١٣/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠١) وذلك لمدة تبلغ ثلاث (٣) سنوات من تاريخه. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة تاريخ تعيين كل منهم في المجلس أو في أي منصب آخر (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ٥-٦-٣ «ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة).

****** نتجت الملكية المباشرة عن امتلاك عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل بشكل مباشر ستة وخمسين مليوناً ومائتين وثمانية وتسعين ألفاً وستمئة وثلاثة وعشرين (٥٦,٢٩٨,٦٣٣) سهماً تمثل ما نسبته ٤,٣٠٪ من رأس مال الشركة.

*** نتجت ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل غير المباشرة عن امتلاكه في رأس مال المصدر بشكل غير مباشر التالي: ثمانية وعشرون مليوناً ومئة وتسعة عشر ألفاً وخمسة مائة وثمانية سهم و٥٣ جزء من السهم (٢٨,١١٩,٥٠٨,٥٣) من خلال شركة دلة البركة القابضة والتي تمثل ما نسبته ٢,١٥٪ من رأس مال المصدر، وأربعة ملايين ومائة وتسعة عشر ألفاً وأربعمائة سهم (٤,١١٩,٤٠٠) من خلال ملكية شركة دلة عبر البلاد العربية والتي تمثل ما نسبته ٠,٣١٪ من رأس مال المصدر، ومائة وتسعة آلاف وأربعة وثمانون سهم (١٠٩,٨٤) من خلال ملكية شركة دلة البركة للاستثمار القابضة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠١٪ من رأس مال المصدر، وخمسة عشر جزء من السهم (٠,١٥) في شركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من خلال ملكيته في شركة النصر القابضة والتي يدهورها يمتلك ١٠٠٪ من أسهم شركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠٪ من رأس مال المصدر. كما يمتلك من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحيى الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبد الله يمانى ما نسبته ١١,٤٦٪ من رأس مال المصدر^(١).

^(١) نسبة ملكية عبدالله بن صالح بن عبدالله كامل في رأس مال المصدر من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يماني تمثل النسبة المتبقية من إجمالي ملكية شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة في رأس مال المصدر وتم احتسابها بشكل مستقل عن الملكية غير المباشرة لعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في رأس مال المصدر المذكور تفاصيلها في بداية هذه الملاحظة الهامشية لتفادي احتسابها مرتين في مجموع أداسم التي يمتلكها.

**** النسب المذكورة في هذا الجدول تقريبية.

المصدر: الشركة.

أمين سر مجلس الإدارة هو بدر أيمن فاضل والذي تم تعيينه في هذا المنصب بتاريخ ١٢/١٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٣م) (للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية له، الرجاء مراجعة القسم رقم ٥-٢-٦ «ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة).

٢-٣-٥ مسؤوليات مجلس الإدارة

يمثل مجلس الإدارة جميع المساهمين، وعليه بذل واجبي العناية والولاء في إدارة الشركة وكل ما من شأنه صون مصالحها وتمييزها وتعظيم قيمتها. وتقع على عاتق مجلس الإدارة المسؤولية عن أعمال الشركة حتى وإن فُوض لجاناً أو جهات أو أفراد في ممارسة بعض اختصاصاته، وفي جميع الأحوال، لا يجوز لمجلس الإدارة إصدار تفويض عام أو غير محدد المدة.

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها، وذلك فيما عدا ما استثني بنص خاص في نظام الشركات أو نظام الشركة الأساس من أعمال أو تصرفات تدخل في اختصاص الجمعية العامة. ويدخل ضمن مهام مجلس الإدارة واختصاصه على سبيل المثال وليس الحصر ما يلي:

١- وضع الخطط والسياسات والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة، والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، وضمان توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، ومن ذلك:

- وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها.
- تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الموازنات التقديرية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
- المراجعة الدورية للهيكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.

٢- 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 ومراقبتها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.
- التحقق من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التحقق من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقيادة 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.
- المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.

٣- اعتماد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.

٤- وضع سياسة مكتوبة لتنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح وفق أحكام لائحة الحوكمة.

٥- وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقييد الإدارة التنفيذية بها.

٦- الإشراف على الإدارة المالية الشركة، وتدفقاتها النقدية، وعلاقاتها المالية والائتمانية مع الغير.

٧- الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي:

- زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
- حل الشركة قبل الأجل المعين في نظام الشركة الأساس أو تقرير استمرارها.

- ٨- الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي:
- استخدام الاحتياطي الاتفاقي للشركة في حال تكوينه من قبل الجمعية العامة غير العادية وعدم تخصيصه لغرض معين.
 - تكوين احتياطات أو مخصصات مالية إضافية للشركة.
 - طريقة توزيع أرباح الشركة الصافية.
- ٩- إعداد القوائم المالية السنوية للشركة تمهيداً لعرضها على الجمعية العامة العادية.
- ١٠- إعداد تقرير مجلس الإدارة واعتماده.
- ١١- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها.
- ١٢- إرساء قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.
- ١٣- تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات تتضمن تسمية أعضائها، وله صلاحية تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.
- ١٤- تحديد أنواع المكافآت التي تمنح للعاملين في الشركة، مثل: المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم، بما لا يتعارض مع الضوابط التنظيمية لشركات المساهمة غير المدرجة.
- ١٥- وضع القيم والمعايير التي تحكم العمل في الشركة.
- ١٦- يتولى المدراء التنفيذيين والموظفون تنفيذ وإدارة نشاط الشركة تحت توجيه الرئيس التنفيذي وإشراف مجلس الإدارة بغرض تحسين القيمة طويلة الأجل للشركة ولمساهميه.
- ١٧- يجب على مجلس الإدارة أداء واجباته بطريقة مسؤولة وبحسن نية وبالغناية الواجبة. ويجب أن تكون قرارات المجلس مبنية على معلومات كافية ووافية من الإدارة التنفيذية أو من أي مصدر موثوق.
- ١٨- يحدد مجلس الإدارة ويعتمد مكافأة الرئيس التنفيذي ويعتمد مكافآت جميع الموظفين ويعتمد ويراقب خطط المكافآت والحوافز وخطط المكافآت المبنية على المشاركة في حقوق الملكية.
- ١٩- يقيم مجلس الإدارة مدى كفاية ميثاق سلوكيات وأخلاقيات العمل بالشركة لتعزيز الالتزام بالقوانين واللوائح المنطبقة على الشركة.

٣-٣-٥ رئيس مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة واختصاصاته ما يلي:

- ١- تتمثل مسؤولية رئيس مجلس الإدارة في قيادة مجلس الإدارة وتسيير الإسهامات البناء من كافة أعضاء المجلس لكي يعمل مجلس الإدارة بفاعلية كوحدة متكاملة في أداء مسؤولياته.
- ٢- أحد الاختصاصات الرئيسية لرئيس مجلس الإدارة هي أن تتصف اجتماعات مجلس الإدارة بالفعالية والكفاءة، وهذا يكون عبر ما يلي:
 - أ- إدارة مجريات الاجتماع ونقاشاته بفاعلية والحرص على الوصول لقرارات/استنتاجات محددة وواضحة لكافة أعضاء مجلس الإدارة، وموثقة بشكل سليم في محضر الاجتماع.
 - ب- عقد اجتماعات مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور الأعضاء التنفيذيين لإرساء مبدأ الاستقلالية في اتخاذ القرارات.
 - ج- تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركة الأساس.
- ٣- يمثل رئيس مجلس الإدارة حلقة الوصل الرئيسية بين الإدارات التنفيذية ومجلس الإدارة، لكي تكون العلاقة بين رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة فعالة فيجب أن تبنى على التعاون والثقة والاحترام المتبادل.
- ٤- يكون مطلوباً من رئيس مجلس الإدارة أن يدير الجمعيات العامة السنوية وأن يلعب دوراً رئيسياً في علاقة الشركة مع المؤسسات الاستثمارية وتوفير قنوات للتواصل الفعال مع المساهمين.
- ٥- إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو اللجان أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة على أن يرافق هذا التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي.
- ٦- إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال المنافسة التي يزاولها عضو المجلس.

٤-٣-٥ أمين سر مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة واختصاصاته ما يلي:

- ١- فيما يتعلق بمساندة مجلس الإدارة:
 - أ- تنظيم اجتماعات مجلس الإدارة: حيث يتولى المسائل التنظيمية والإدارية، مثل:
 - إعداد تقويم مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة.
 - مساعدة رئيس مجلس الإدارة في إعداد جداول أعمال الاجتماعات.
 - تطوير العروض التقديمية عن المشاكل الجوهرية والإجرائية محل النقاش.
 - إرسال إخطارات الاجتماعات إلى كافة أعضاء مجلس الإدارة.
 - تجميع الآراء المكتوبة من أعضاء مجلس الإدارة غير الحاضرين الاجتماع.
 - تسليم الآراء المكتوبة إلى رئيس مجلس الإدارة.
 - حفظ سجل منظم لحضور اجتماعات مجلس الإدارة.
 - حفظ التقارير التي ترفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يتم اعتمادها عن طريق المجلس.
 - إضافة إلى ذلك، يتحقق أمين سر مجلس الإدارة من تقيّد أعضاء المجلس بالإجراءات المقررة من المجلس، كما عليه أن يعمل مع رئيس مجلس الإدارة لتحضير مسودات محاضر الاجتماعات.
- ب- تمكين مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات:

لأمين سر مجلس الإدارة دوراً حيوياً في مساعدة أعضاء مجلس الإدارة في الحصول على المعلومات التي يحتاجون إليها لاتخاذ القرارات اللازمة، لذلك يتيح أمين سر مجلس الإدارة لأعضاء المجلس الحصول الكامل في الوقت المناسب على ما يلي:

 - محاضر اجتماعات مجلس الإدارة.
 - محاضر الاجتماعات والتقارير التي تم إعدادها من قبل المراجع القانوني الخارجي.
 - الوثائق/المستندات الخاصة بالبيانات المالية.
- ج- تقديم المساعدة القانونية لأعضاء مجلس الإدارة حول مسائل الحوكمة:

يجب على أمين سر مجلس الإدارة مساعدة أعضاء مجلس الإدارة في تفسير الأنظمة واللوائح المتصلة بحوكمة الشركة. ولا ينبغي لأمين سر مجلس الإدارة تقديم مشورة قانونية تقع خارج نطاق اختصاصه. كما يحرص أمين سر مجلس الإدارة على إبلاغ رئيس مجلس الإدارة عن أية مخالفات لإجراءات الحوكمة متى وأينما تم علمه بها.

٢- فيما يتعلق بتطوير سياسات وإجراءات حوكمة الشركة:

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمساعدة الشركة ومجلس إدارتها في تطوير نظام لحوكمة الشركة، ويكون له على وجه الخصوص دوراً هاماً في تطوير سياسات وممارسات حوكمة الشركة والتحقق من الامتثال لها ومراجعتها دورياً والعمل على تحديثها بحسب الحاجة وإبلاغ مجلس الإدارة بأيّة مخالفات بشأنها، ويضع الأسس لخطة إصلاحات واضحة وصريحة في تلك المجالات لتحسين سياسات وممارسات حوكمة الشركة.

٣- فيما يتعلق بحماية حقوق المساهمين:

أ- تنظيم اجتماعات الجمعية العامة السنوية: لأمين سر مجلس الإدارة دوراً هاماً في تنظيم اجتماعات الجمعية العامة السنوية، ومن ضمن مهامه الآتي:

- إخطار المساهمين بتاريخ انعقاد الجمعية العامة السنوية.
- إعداد قائمة حضور المساهمين.
- الإجابة على الأسئلة الإجرائية المتصلة بالجمعية ومعالجة المشاكل المتصلة بالتحضير للجمعية وانعقادها.
- تسهيل وصول المساهمين إلى تقرير نتائج الجمعية.
- يحرص على حفظ محضر نتائج التصويت ومحضر وقائع الجمعية العامة.
- يحرص على التزام الجميع بإجراءات التسجيل لحضور الجمعية العامة.
- يوزع المواد (الوثائق) للحاضرين قبل وأثناء انعقاد الجمعية العامة.

ب- المساعدة في فرض حقوق المساهمين:

- يحرص على أن تسجل الشركة كافة التماسات المساهمين المقدمة إليها.
- يوزع ويوجه الاستفسارات المقدمة كما ينبغي من المساهمين إلى الدوائر المعنية وجهات الاختصاص في الشركة.

٤- فيما يتعلق بالالتزام بسياسة الإفصاح عن المعلومات وشفافيتها:

لأمين سر مجلس الإدارة دوراً هاماً في مساعدة مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة في أداء التزاماتهم تجاه الإفصاح عن المعلومات في وقتها لمساهمي الشركة. حيث:

- يحرص على أن تعمل الشركة طبقاً لإجراءات الحفظ والإفصاح بحسب أحكام النظام الأساس للشركة ونظام الشركات.
- يسهّل وصول المساهمين إلى المعلومات دون عوائق طبقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساس.

٥-٣-٥ عقود العمل والخدمة المبرمة مع أعضاء مجلس الإدارة

كما في تاريخ هذه النشرة، لم تبرم الشركة أي عقود عمل وخدمة مع أعضاء مجلس الإدارة.

٥-٣-٦ ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة:

الجدول (٣-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الله صالح عبد الله كامل

الاسم	عبد الله صالح عبد الله كامل
العمر	٥٧ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
المؤهلات العلمية	دكتوراة فخرية في إدارة وتطوير الأعمال، المعهد الأمريكي للعلوم التطبيقية، سويسرا، ٢٠٢٣ م.

المناصب الحالية	• رئيس مجلس الإدارة في شركة دلة البركة القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال إدارة الشركات التابعة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة دله البركة للاستثمار القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة دلة العقارية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة المساحة الحرة للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار في الترفيه، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	• رئيس مجلس الإدارة في شركة سناد القابضة، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الصناعة والتجزئة والتجارة والزراعة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى ٢٠٢١م.
	• نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة إعمار المدينة الاقتصادية، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٠م.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م.
	• عضو مجلس الإدارة في شركة بنك الجزيرة، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال تقديم الخدمات البنكية والمصرفية، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٥-٤): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد

الاسم	عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد
العمر	٦٤ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١١/٢٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠٢٣م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، عام ١٩٨٤م.
المناصب الحالية	• نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.
	• رئيس اللجنة التنفيذية في الشركة منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة المتكاملة لصناعة الكابلات والألياف البصرية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال صناعة الكابلات والألياف البصرية، منذ عام ٢٠٢٤م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة ثروات طويق المالية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الأنشطة المالية وأنشطة التأمين، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.
	• رئيس اللجنة التنفيذية في شركة ثروات طويق المالية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الأنشطة المالية وأنشطة التأمين، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في شركة تداول العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.
	• رئيس اللجنة التنفيذية في شركة تداول العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.
	• رئيس مجلس الإدارة في صندوق الأهلي ريت ١، وهو صندوق عقاري سعودي، يعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.

- رئيس مجلس الإدارة في شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال المنتجات والخدمات الاستثمارية، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٣م. - رئيس اللجنة التنفيذية في شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال المنتجات والخدمات الاستثمارية، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٣م. - نائب رئيس هيئة السوق المالية، وهي هيئة حكومية سعودية تعمل في مجال تنظيم وتطوير السوق المالية، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٦م. - مدير عام الإدارة العامة في هيئة السوق المالية، وهي هيئة حكومية سعودية، تعمل في مجال تنظيم وتطوير السوق المالية، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٩م. - مدير إدارة الرقابة على الأسهم في البنك المركزي السعودي، وهو جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال النقد السعودي والإشراف على المؤسسات المالية، منذ عام ١٩٩٦م وحتى عام ٢٠٠٤م. - رئيس قسم التحويل والإشعارات في البنك المركزي السعودي، وهو جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال النقد السعودي والإشراف على المؤسسات المالية، منذ عام ١٩٨٧م وحتى عام ١٩٩٦م. - مساعد إداري في إدارة الرقابة على الأسهم في البنك المركزي السعودي، وهو جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال النقد السعودي والإشراف على المؤسسات المالية، منذ عام ١٩٨٤م وحتى عام ١٩٨٧م.	أبرز الخبرات المهنية السابقة

المصدر: الشركة.

الجدول (٥-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الله صالح حماد البلوي

عبد الله صالح حماد البلوي	الاسم
٣٣ سنة	العمر
سعودي	الجنسية
عضو مجلس الإدارة	المنصب
١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)	تاريخ التعيين
- ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة كلية لندن للأعمال، الإمارات العربية المتحدة، عام ٢٠٢٢م. - بكالوريوس في المحاسبة، جامعة ولاية بورتلاند، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٣م.	المؤهلات العلمية
- عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - عضو اللجنة التنفيذية في الشركة من عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - عضو مجلس الإدارة في شركة تطوير جبل الشفا، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - عضو لجنة الترشيدات في شركة تطوير جبل الشفا، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - رئيس اللجنة التنفيذية في شركة تطوير جبل الشفا، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - عضو مجلس الإدارة في شركة داون تاون السعودية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. - عضو لجنة المراجعة في شركة داون تاون السعودية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. - عضو مجلس الإدارة في شركة رؤى المدينة القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. - عضو اللجنة التنفيذية في شركة رؤى المدينة القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه.	المناصب الحالية
- نائب رئيس أول - الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق سيادي سعودي، يعمل في مجال الاستثمار في الشركات والمشاريع، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٢م. - نائب رئيس - الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق سيادي سعودي، يعمل في مجال الاستثمار في الشركات والمشاريع، منذ عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢١م. - مساعد أول - الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق سيادي سعودي، يعمل في مجال الاستثمار في الشركات والمشاريع، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م.	أبرز الخبرات المهنية السابقة

المصدر: الشركة.

الجدول (٦-٥): ملخص السيرة الذاتية لجهاد عبد الرحمن سليمان القاضي

الاسم	جهاد عبد الرحمن سليمان القاضي
العمر	٤٤ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
المؤهلات العلمية	- برنامج تنفيذي في قيادة القطاعات اللوجستية، معهد ماستيتوسيش للتقنية، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٢٢ م. - برنامج تنفيذي في عضوية مجالس الإدارة، معهد أي ام دي للإدارة، سويسرا، عام ٢٠٢١ م. - برنامج تنفيذي في التحول الرقمي لمجالس الإدارة، معهد أي ام دي للإدارة، سويسرا، عام ٢٠٢١ م. - برنامج تنفيذي في المالية والتمويل لمجالس الإدارة، معهد أي ام دي للإدارة، سويسرا، عام ٢٠٢١ م. - برنامج تنفيذي في إدارة المخاطر لمجالس الإدارة، معهد أي ام دي للإدارة، سويسرا، عام ٢٠٢١ م. - برنامج تنفيذي في قيادة وتطوير الاستثمارات العقارية، كلية هارفارد للأعمال، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٩ م. - برنامج تنفيذي في القيادة الفعالة، كلية أي إي (IE) لإدارة الأعمال، إسبانيا، عام ٢٠١٩ م. - ماجستير في إدارة الأعمال، كلية هولت للأعمال الدولية، لندن، المملكة المتحدة، عام ٢٠١٥ م. - برنامج تنفيذي في تطوير الاستراتيجيات، كلية لندن لإدارة الأعمال، المملكة المتحدة، عام ٢٠١٢ م. - بكالوريوس في الاقتصاد، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٣ م.
المناصب الحالية	- عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣ م وحتى تاريخه. - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة من عام ٢٠٢٣ م وحتى تاريخه. - رئيس مجلس الإدارة في شركة سدو كابيتال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار وإدارة الأصول، منذ عام ٢٠٢٣ م وحتى تاريخه. - عضو مجلس المديرين في شركة ربي الأبنية للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٢ م وحتى تاريخه. - عضو مجلس المديرين في شركة تال للتطوير والاستثمار العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٢ م وحتى تاريخه. - رئيس مجلس الإدارة في شركة جونز لانق لاسال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال الاستشارات العقارية، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- عضو لجنة الاستثمار في شركة دور الضيافة، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري والضيافة، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢٣ م. - عضو مجلس الإدارة في شركة السعودية المصرية للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات المتنوعة، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٢ م. - عضو مجلس الإدارة في شركة اسما كابيتال بارتنريز، وهي شركة مساهمة مغلقة بحرينية، تعمل في مجال الاستثمارات العقارية، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م. - عضو مجلس الإدارة في شركة الشركة السعودية للضيافة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال قطاع الضيافة، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م. - عضو مجلس الإدارة في شركة صندوق التنمية الإسلامي للبنية التحتية، وهي شركة مساهمة مغلقة بحرينية، تعمل في مجال الاستثمارات العقارية، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٧-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين

الاسم	عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين
العمر	٦٠ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في الصحافة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، عام ١٩٦٨ م.

المناصب الحالية	• عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • مستشار صاحب السمو الملكي نائب أمير منطقة مكة المكرمة فيما يخص إمارة مكة المكرمة، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال شؤون إمارة مكة المكرمة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة إسمنت الشرقية، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الإسمنت، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • عضو لجنة المراجعة في شركة إسمنت الشرقية، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الإسمنت، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية في شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، وهي شركة مساهمة سعودية، تعمل في مجال التطوير العمراني، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الترشيحات في شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، وهي شركة مساهمة سعودية، تعمل في مجال التطوير العمراني، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه.
	• مستشار صاحب السمو الملكي أمير منطقة الجوف فيما يخص إمارة منطقة الجوف، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال شؤون إمارة منطقة الجوف، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس الإدارة في المؤسسة العامة للتقاعد (تم دمجها حالياً بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)، وهي مؤسسة حكومية سعودية، تعمل في مجال تطبيق أنظمة التقاعد المدنية والعسكرية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. • رئيس لجنة الترشيحات في المؤسسة العامة للتقاعد (تم دمجها حالياً بالمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)، وهي مؤسسة حكومية سعودية، تعمل في مجال تطبيق أنظمة التقاعد المدنية والعسكرية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. • وكيل وزارة الخدمة المدنية للشؤون التنفيذية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو مجلس الإدارة في شركة الاستثمارات الرائدة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • رئيس لجنة الحوكمة والترشيحات في شركة الاستثمارات الرائدة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو لجنة المراجعة والمخاطر في شركة الاستثمارات الرائدة، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو لجنة التخطيط العلمي في جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن، وهي جامعة سعودية، تعمل في مجال التعليم العالي، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو لجنة تصنيف المؤهلات في وزارة الخدمة المدنية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو لجنة تحويل الوظائف في وزارة الخدمة المدنية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • الإشراف على هندسة الإجراءات وتحليل الأعمال في وزارة الخدمة المدنية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو لجنة البدلات في وزارة الخدمة المدنية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو لجنة الموازنة بين مخرجات التعليم وسوق العمل بوزارة الاقتصاد والتخطيط، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الاقتصاد والتخطيط، في عام ٢٠١٧م. • مشرف على تطبيق مشروع التحول للبشرية في وزارة الخدمة المدنية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٦م. • عضو اللجنة التوجيهية في برنامج الملك سلمان لتنمية الموارد البشرية، وهو برنامج حكومي سعودي، يعمل في مجال تنمية الموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٦م. • نائب رئيس مشروع مبادرة التحول إلى مفاهيم إدارة الموارد البشرية في وزارة الخدمة المدنية، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الخدمة المدنية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٦م.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	

المصدر: الشركة.

الجدول (٨-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد

الاسم	عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد
العمر	٥٦ سنة
الجنسية	سعودي
المناصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	٢٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢٣م)

المؤهلات العلمية	• بكالوريوس في الاقتصاد، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٥م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة من عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة إبداعات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في تنفيذ الأعمال الخاصة بمؤسسة الملك عبد العزيز ورجاله للموهبة والإبداع (موهبة)، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة أوقاف للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار المالي والعقاري، منذ عام ٢٠٢٤م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	• مساعد الوزير للسياسات المالية الكلية والعلاقات الدولية في وزارة المالية، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال الإشراف على أملاك الدولة وحمايتها، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢٢م. • وكيل الوزارة للشؤون الاقتصادية في وزارة الاقتصاد والتخطيط، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال تطوير أولويات التنمية الوطنية، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٨م. • مدير عام مكتب الرئيس التنفيذي في الهيئة العامة للغذاء والدواء، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال الإشراف على الأدوية والأغذية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٦م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٩-٥): ملخص السيرة الذاتية لزهير فؤاد أمين حمزة

الاسم	زهير فؤاد أمين حمزة
العمر	٦٤ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	٢٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠٢٣م)
المؤهلات العلمية	• ماجستير في الإدارة العامة (التصميم الحضري)، جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ١٩٨٩م. • بكالوريوس في تخطيط المدن والمناطق، جامعة لويزيانا، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ١٩٨٢م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية في الشركة من عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة أسواق البحر الأحمر، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة أفق القادسية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية في شركة أسواق البحر الأحمر، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال العقارات، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	• عضو مجلس المديرين في شركة سدكو للتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠٢٢م. • الرئيس التنفيذي في شركة سدكو للتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠٢٢م. • رئيس قطاع العقار في شركة سدكو القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات المسؤولة والمستدامة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٢م. • عضو مجلس الإدارة في شركة ريسان العربية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري للمناطق العشوائية، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٩م. • رئيس اللجنة التنفيذية في شركة ريسان العربية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري للمناطق العشوائية، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس الإدارة في شركة تمليك للتطوير، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠١٥م. • الرئيس التنفيذي في شركة تمليك للتطوير، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠١٥م. • الرئيس التنفيذي في شركة دلة العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التطوير والاستثمار العقاري، منذ عام ١٩٩٣م وحتى عام ٢٠٠٤م. • عضوية مجالس إدارة في شركات تطوير عقاري إقليمية في كل من لبنان ومصر وتونس والمغرب منذ عام ١٩٩٨م وحتى ٢٠٠٥م.

المصدر: الشركة.

الجدول (١٠-٥): ملخص السيرة الذاتية لأحمد عبد المحسن أحمد الرميح

الاسم	أحمد عبد المحسن أحمد الرميح
العمر	٣٨ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
المؤهلات العلمية	• ماجستير في الإدارة المالية، جامعة باقنور، المملكة المتحدة، عام ٢٠١٠م. • بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٧م.
المناصب الحالية	• عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية في الشركة من عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • مساعد الرئيس للاستثمار وتنمية الأموال في الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال الإشراف على أموال القاصرين، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • رئيس لجنة المراجعة في شركة عناية الطاقة، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال تقنية المعلومات، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة عناية الطاقة، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال تقنية المعلومات، منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	• مدير عام – الإدارة العامة للاستثمار في الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال الإشراف على أموال القاصرين، منذ عام ٢٠٢١م وحتى ٢٠٢٣م. • رئيس إدارة الاستشارات الاستثمارية في شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢١م. • مدير صناديق الاستثمار البديلة في شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٩م.

المصدر: الشركة.

الجدول (١١-٥): ملخص السيرة الذاتية لهيثم محمد عبد الرحمن الفايز

الاسم	هيثم محمد عبد الرحمن الفايز
العمر	٤٦ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥ م)
المؤهلات العلمية	• ماجستير في إدارة الأعمال، كلية إمبريال كوليدج لندن، المملكة المتحدة، عام ٢٠٠٤م. • بكالوريوس في نظم المعلومات، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٠م.

• عضو لجنة الوقف في منصة إحسان المشغلة عن طريق الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال الأعمال الخيرية، منذ عام ٢٠٢٤م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة أديس القابضة، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال أعمال الحفر البحري، منذ عام ٢٠٢٤م وحتى تاريخه. • عضو لجنة تنمية الموارد في هيئة تقويم التعليم والتدريب، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال التعليم، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو لجنة المكافآت والترشيدات في مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال تطوير البنى التحتية، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الاستثمار في شركة المنطقة اللوجستية المتكاملة، وهي شركة شخص واحد مساهمة مغلقة، تعمل في مجال تشغيل وإدارة المناطق اللوجستية، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو اللجنة التنفيذية في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في صندوق دعم الجمعيات، وهو صندوق خيري سعودي، يعمل في مجال الأعمال الخيرية، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في بنك البلاد، وهو شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال تقديم الخدمات المصرفية، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه. • عضو لجنة المخاطر في بنك البلاد، وهو شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال تقديم الخدمات المصرفية، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في بنك البلاد، وهو شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال تقديم الخدمات المصرفية، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة في شركة كدانة للتنمية والتطوير، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال تنمية وتطوير المشاعر المقدسة وحماها، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة كدانة للتنمية والتطوير، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال تنمية وتطوير المشاعر المقدسة وحماها، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الأمناء في المؤسسة الخيرية لرعاية الأيتام - إخاء، وهي مؤسسة غير ربحية سعودية، تعمل في مجال رعاية الأيتام، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الاستثمار في المؤسسة الخيرية لرعاية الأيتام - إخاء، وهي مؤسسة غير ربحية سعودية، تعمل في مجال رعاية الأيتام، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • الرئيس التنفيذي في شركة أوقاف للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار المالي والعقاري، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • العضو المنتدب في شركة أوقاف للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار المالي والعقاري، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • عضو لجنة الاستثمار في شركة أوقاف للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال الاستثمار المالي والعقاري، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه.	المناصب الحالية
• الرئيس التنفيذي للاستثمارات المحلية في شركة المملكة القابضة، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال الاستثمار والتمويل، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٧م. • رئيس الاستثمارات المباشرة في شركة أرامكو السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجالات النفط والغاز الطبيعي والبتروكيماويات، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٥م. • رئيس استثمارات الأموال في شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية، تعمل في مجال إدارة الاستثمارات وتقديم الاستشارات الاستثمارية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٣م. • محلل اقتصادي للدول النامية في برنامج الأمم المتحدة الإنمائي في سويسرا، وهي منظمة دولية، تعمل في مجال دعم التغيير وربط الدول بالمعرفة والخبرة والموارد لمساعدة الأشخاص لبناء حياة أفضل، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٨م. • مسؤول إثماني أول في صندوق التنمية الصناعي السعودي، وهو مؤسسة مالية حكومية، تعمل في مجال تحقيق أهداف وسياسات وبرامج التنمية الصناعية في المملكة الموجهة لدعم القطاع الخاص، منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٦م.	أبرز الخبرات المهنية السابقة

المصدر: الشركة.

الجدول (١٣-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ بدر أيمن فاضل

الاسم	بدر أيمن فاضل
العمر	٣٥ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	أمين سر مجلس الإدارة
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٣/٠٧/٢٠٢٣م)
المؤهلات العلمية	- ماجستير في القانون، جامعة سانت توماس، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٤م. - بكالوريوس في العلوم، قسم الأنظمة، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٠م.
المناصب الحالية	- أمين سر مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - مستشار حوكمة أول في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- مستشار قانوني ومساعد في إدارة شؤون مجلس الإدارة في شركة بن لادن العالمية القابضة، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال المقاولات والتطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى عام ٢٠٢٣م. - عضو مجلس الإدارة في شركة الزمامة، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال سقيا الحجاج، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢١م. - مستشار قانوني أول وأمين سر مجلس الإدارة واللجان المنبثقة في شركة ميثاق الاستثمارية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال العقارات والاستثمار، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٩م. - محاضر في جامعة جدة، وهي جامعة سعودية، تعمل في مجال التعليم، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٩م.

المصدر: الشركة.

٤-٥ لجان مجلس الإدارة

ينبثق من مجلس إدارة الشركة عدد من اللجان التي تم تشكيلها وفقاً لحاجة الشركة وظروفها وأوضاعها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية بالإضافة إلى الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة، وهي لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية.

وفيما يلي ملخص لهيكل كل لجنة ومسؤولياتها وأعضائها:

١-٤-٥ لجنة المراجعة

أ- تكوين لجنة المراجعة

تتكون لجنة المراجعة من أربعة (٤) أعضاء تم تعيينهم بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٣/٠٧/٢٠٢٣م) وذلك لدورة بدأت من ١٣/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٣م) لمدة تبلغ ثلاث (٣) سنوات من تاريخه. ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء لجنة المراجعة:

الجدول (١٣-٥): أعضاء لجنة المراجعة

#	الاسم	المنصب	الصفة
١.	حسام فيصل عمر باوارد	رئيس لجنة المراجعة	عضو من خارج المجلس
٢.	عبد العزيز سليمان عبد العزيز السيارى	عضو لجنة المراجعة	عضو من خارج المجلس
٣.	خالد محمود عبد القادر أبو ناموس	عضو لجنة المراجعة	عضو من خارج المجلس
٤.	زهير بن فؤاد بن أمين حمزة*	عضو لجنة المراجعة	مستقل

* تم تعيين عضو لجنة المراجعة زهير فؤاد حمزة وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/١٠/٢٠٢٣م).

المصدر: الشركة.

ب- مسؤوليات لجنة المراجعة

تشمل مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها ما يلي:

التقارير المالية

- ١- النظر في القوائم المالية الأولية ربع السنوية والقوائم السنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- ٢- إبداء الرأي الفني فيما إذا كان تقرير المجلس والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- ٣- دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
- ٤- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- ٥- البحث في أية مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات.
- ٦- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

أنظمة الرقابة الداخلية

- ١- مراقبة أعمال الشركة.
- ٢- التحقق من فاعلية وكفاية الرقابة الداخلية في الشركة.
- ٣- دراسة مشاريع السياسات والصلاحيات وإبداء الرأي بشأنها في ظل دورها الرقابي قبل اعتمادها من المجلس.
- ٤- مراجعة تقارير الإدارة التنفيذية المتعلقة بنظام الرقابة الداخلي ومكوناته وإبداء الرأي بشأنها للمجلس.
- ٥- دراسة ما يحيله المجلس لها من مواضيع للتوصية للمجلس بشأنها في ضوء دور اللجنة الرقابي.

التدقيق الداخلي

- ١- المراجعة والمصادقة على تعيين واستبدال مدير التدقيق الداخلي، والتقييم بصفة سنوية لأداء إدارة التدقيق الداخلي واقتراح مكافآته.
- ٢- الإشراف على خطط إدارة التدقيق الداخلي وأعمالها والتحقق من فاعليتها بما يتماشى مع الأنظمة والقوانين والأعراف المهنية بهذا الخصوص.
- ٣- دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- ٤- التأكد من استقلالية إدارة التدقيق الداخلي وتمكينها من أداء عملها بفاعلية.
- ٥- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة مدير التدقيق الداخلي في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.

مراجع الحسابات

- ١- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التأكد من استقلالياتهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- ٢- التحقق من استقلالية مراجع الحسابات وموضوعيته، ومدى فاعلية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- ٣- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم وجود تجاوز أو قصور في أداء مهامه والتحقق من عدم قيامه بمهام تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مآرائها حيال ذلك.
- ٤- دراسة تقارير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية وإبداء مآرائها حيالها إن وجدت ومتابعة ما أآخذ بشأنها.

ضمان الالتزام

- ١- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها .
- ٢- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة بنطاق عملها .
- ٣- مراجعة العقود والتعاملات التي أجرتها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة وحالات تعارض المصالح المحتملة إن وجدت، وتقديم ما تراه بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- ٤- مراجعة ومراقبة قيام إدارة الشركة بتقييم المخاطر التي تتعرض لها الشركة واستراتيجية إدارة المخاطر والضوابط الرقابية المتعلقة بها .
- ٥- الرفع إلى مجلس الإدارة في نطاق عملها بما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها، وإبداء توصياتها بالخطوات التي يلزم اتخاذها.

ج- ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

الجدول (١٤-٥): ملخص السيرة الذاتية لحسام فيصل عمر باوارد

الاسم	حسام فيصل عمر باوارد
العمر	٤٢ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس لجنة المراجعة
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٣/٠٧/٢٠٢٣م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في المحاسبة، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٣م.
المناصب الحالية	- عضو لجنة المراجعة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - المدير العام في مكتب حسام باوارد محاسبون ومراجعون قانونيون، وهي شركة مهنية سعودية، تعمل في مجال الاستشارات المحاسبية، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. - عضو لجنة المراجعة في شركة فاروق وأمّون محمد سعيد تمر الصناعية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. - عضو لجنة المراجعة في شركة أرش المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات المالية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. - عضو لجنة المراجعة في شركة الأحماض الحيوية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	تدرج من منصب مساعد مدير مراجعة إلى منصب شريك في شركة إرنست آند يونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون معتمدون)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية سعودية، تعمل في مجال المحاسبة والاستشارات، منذ عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠١٧م.

المصدر: الشركة.

الجدول (١٥-٥): ملخص السيرة الذاتية لعبد العزيز سليمان عبد العزيز السيارى

الاسم	عبد العزيز سليمان عبد العزيز السيارى
العمر	٣٩ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٣/٠٧/٢٠٢٣م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في العلوم الإدارية، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٧م.
المناصب الحالية	- عضو لجنة المراجعة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. - مدير عام الشؤون المالية في الهيئة العامة لعقارات الدولة، وهي هيئة حكومية سعودية، تعمل في مجال إدارة عقارات الدولة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- رئيس قسم المالية، في شركة تطوير تقنيات التعليم، وهي شركة شخص واحد تعمل في مجال تطوير تقنيات التعليم، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٩م. - مدير الحسابات في شركة بونينج العربية السعودية، وهي شركة أجنبية تعمل في مجال صناعة الطائرات، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م. - مساعد المدير المالي في مستشفى الحرس الوطني في الأحساء، وهو جهة حكومية، تعمل في مجال الخدمات الصحية، منذ عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٢م.

المصدر: الشركة.

الجدول (١٦-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ خالد محمود عبد القادر أبو ناموس

الاسم	خالد محمود عبد القادر أبو ناموس
العمر	٥٨ سنة
الجنسية	أردني
المنصب	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م)
المؤهلات العلمية	• ماجستير في إدارة الأعمال (المحاسبة المهنية)، كلية كانيسوس، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ١٩٩١م. • ماجستير في إدارة الأعمال، كلية كانيسوس، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ١٩٩٠م. • بكالوريوس في إدارة الأعمال، الجامعة الأردنية، الأردن، عام ١٩٨٨م.
المناصب الحالية	• عضو لجنة المراجعة في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه. • نائب الرئيس التنفيذي لشؤون المالية والخزينة في شركة دلة البركة القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الاستثمارات، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	• نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية في شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠٢١م. • مدير عام في شركة مالتى تشويس ميدل إيست، وهي فرع لشركة أجنبية في المنطقة الحرة لجبل علي، تعمل في مجال إدارة الخدمات الخاصة باشتراكات القنوات الفضائية، منذ عام ١٩٩٦م وحتى عام ٢٠١١م. • مدير مالي في شركة مالتى تشويس أفريقيا، وهي شركة مساهمة عامة في جنوب أفريقيا، تعمل في مجال إنتاج البرامج الخاصة بالقنوات الفضائية وإدارة الاشتراكات والتوزيع في الدول الأفريقية، منذ عام ٢٠٠٠م وحتى عام ٢٠٠٢م.

المصدر: الشركة.

الجدول (١٧-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ زهير بن فؤاد بن أمين حمزة

الاسم	زهير فؤاد أمين حمزة
المنصب	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين	٢٦/٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/١٠/٢٠٢٣م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

٢-٤-٥ لجنة الترشيحات والمكافآت

أ- تكوين لجنة الترشيحات والمكافآت

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (٣) أعضاء تم تعيينهم بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م) وذلك لدورة بدأت من ١٣/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٣م) لمدة تبلغ ثلاث (٣) سنوات من تاريخه. ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

الجدول (١٨-٥): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

#	الاسم	المنصب	الصفة
١.	عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	مستقل
٢.	عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	غير تنفيذي
٣.	جهاد عبد الرحمن سليمان القاضي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	غير تنفيذي

المصدر: الشركة.

ب- مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت

تشمل مهام لجنة الترشيحات والمكافآت ومسؤولياتها ما يلي:

- ١- اقتراح سياسات ومعايير واضحة لعضوية مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من المجلس والإدارة التنفيذية.
- ٢- تقديم توصيات إلى مجلس الإدارة لترشيح أو إعادة ترشيح أعضائه وأعضاء اللجان والإدارة التنفيذية وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة في الشركة.
- ٣- إعداد ومراجعة وصف القدرات والمؤهلات والخبرات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة واللجان ومناصب الإدارة التنفيذية.
- ٤- تحديد مقدار الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال المجلس.
- ٥- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية.
- ٦- المراجعة الدورية لهيكل مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات بشأن التغييرات التي قد تطرأ على هذا الهيكل.
- ٧- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تضارب في المصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- ٨- تقديم توصيفات وظيفية للأعضاء التنفيذيين والأعضاء المستقلين والإدارة التنفيذية العليا.
- ٩- التوصية بمعايير تقييم أداء مجلس الإدارة وأعضائه واللجان المنبثقة من المجلس والإدارة التنفيذية، ومساعدة المجلس عند تقييم أداء المجلس ولجانه والإدارة التنفيذية من حيث جوانب القوة والضعف، وفي وضع وتنفيذ خطط لتحديد وتعزيز كفاءات أعضاء مجلس الإدارة من خلال التوصية بالإجراءات اللازمة.
- ١٠- التأكد من وجود منهج تعريف وتوجيه فعال لأعضاء مجلس الإدارة الجدد.
- ١١- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه والإدارة التنفيذية، ومراجعتها واعتمادها من مجلس الإدارة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها. ويراعى في سياسات المكافآت ما يلي:
 - أ- أن تكون متسقة مع استراتيجية الشركة وأهدافها.
 - ب- جذب والمحافظة على أعضاء مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية، مع تحفيزهم على تحقيق النجاح للشركة وتعزيز القيمة للمساهمين على المدى الطويل.
 - ج- تحديد المكافأة على أساس مستوى الوظيفة، والواجبات والمسؤوليات المنوطة بشاغلها، والمؤهلات العلمية، والخبرة العملية، والمهارات، ومستوى الأداء.
 - د- أن تكون متسقة مع حجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
 - هـ- مراعاة ممارسات الشركات الأخرى في تحديد المكافآت، مع تضادي ما قد ينشأ عن ذلك من ارتفاع غير مبرر في المكافآت والتعويضات.
 - و- تنظيم منح أسهم في الشركة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت إصداراً حديثاً أو أسهماً اشترتها الشركة.
- ١٢- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعتمدة، وبيان أي إخلال جوهري بهذه السياسة.
- ١٣- مراجعة سياسة المكافآت بشكل دوري، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق أهدافها.
- ١٤- تقديم التوصيات للمجلس فيما يتعلق بمكافآت أعضائه وأعضاء اللجان المنبثقة منه وكبار التنفيذيين وفقاً للسياسة المعتمدة.
- ١٥- التحقق من التزام الشركة بقواعد الحوكمة.
- ١٦- مراجعة قواعد الحوكمة وتحديثها وفقاً للمتطلبات النظامية وأفضل الممارسات.
- ١٧- مراجعة وتطوير قواعد السلوك المهني التي تمثل قيم الشركة، وغيرها من السياسات والإجراءات الداخلية بما يلبي حاجات الشركة ويتفق مع أفضل الممارسات.
- ١٨- إطلاع أعضاء مجلس الإدارة دوماً على التطورات في مجال حوكمة الشركات وأفضل الممارسات، أو تفويض ذلك إلى لجنة المراجعة أو أي لجنة أو إدارة أخرى.
- ١٩- متابعة أي موضوعات بشأن تطبيق الحوكمة، وتزويد مجلس الإدارة - سنوياً على الأقل - بالتقارير التي تعدها والتوصيات التي تتوصل إليها.

ج- ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

الجدول (١٩-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين

الاسم	عبد العزيز عبد الرحمن عبد العزيز الخنين
المنصب	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

الجدول (٢٠-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد

الاسم	عبد العزيز متعب عبد الله الرشيد
المنصب	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

الجدول (٢١-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ جهاد عبد الرحمن سليمان القاضي

الاسم	جهاد عبد الرحمن سليمان القاضي
المنصب	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

٣-٤-٥ اللجنة التنفيذية

أ- تكوين اللجنة التنفيذية

تتكون اللجنة التنفيذية من أربعة (٤) أعضاء تم تعيينهم بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م). ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية:

الجدول (٢٢-٥): أعضاء اللجنة التنفيذية

#	الاسم	المنصب	الصفة
١.	عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد	رئيس اللجنة التنفيذية	مستقل
٢.	زهير فؤاد أمين حمزة	عضو اللجنة التنفيذية	مستقل
٣.	عبد الله صالح حماد البلوي	عضو اللجنة التنفيذية	غير تنفيذي
٤.	أحمد عبد المحسن أحمد الرميح	عضو اللجنة التنفيذية	غير تنفيذي

المصدر: الشركة.

ب- مسؤوليات اللجنة التنفيذية

تشمل مهام اللجنة التنفيذية ومسؤولياتها على سبيل المثال وليس الحصر، ما يلي:

- ١- مساعدة المجلس في أداء الأنشطة والمهام حسب الصلاحيات المفوضة لها من قبل مجلس الإدارة وذلك لتسهيل عمليات الشركة.
- ٢- مساعدة المجلس في تطوير أهداف الشركة الاستراتيجية الرئيسية واستراتيجيات الاستثمار.
- ٣- مساعدة المجلس في مراجعة استراتيجية أداء الشركة بشكل دوري، لتحديد ما إذا كانت الشركة قامت بتحقيق أهدافها على المدى القصير والبعيد.
- ٤- مراجعة القرارات الاستثمارية، وذلك تماشياً مع استراتيجيات الشركة المعتمدة.
- ٥- تشكيل أو إعادة هيكلة أي مشروع مشترك أو شراكة بما في ذلك أي نفقات مرتبطة بها.
- ٦- مراجعة قدرات الشريك التجاري/المطورين المشاركين في المشاريع التي تقوم بها الشركة من الناحية الفنية والمالية والنظامية.
- ٧- تقديم التوصيات المناسبة إلى المجلس فيما يتعلق بإدارة الشركة «للمسؤولية الاجتماعية للشركة» والمتعلقة بالموظفين والمجتمع والبيئة.
- ٨- مراقبة الامتثال لسياسات الشركة فيما يتعلق «بالمسؤولية الاجتماعية للشركة».
- ٩- تحديد - بالتعاون مع الإدارة التنفيذية - المخاطر الاجتماعية والبيئية المهمة/الرئيسية وتقييم الإدارة السليمة لتلك المخاطر.
- ١٠- ضمان محافظة الشركة على سمة الحوار والتواصل مع جميع أصحاب المصالح ذات الصلة فيما يتعلق بقضايا المسؤولية الاجتماعية للشركة.
- ١١- أداء الأنشطة الأخرى وذلك حسب ما يوكل إليها من مهام من وقت إلى آخر من قبل مجلس الإدارة.
- ١٢- يستثنى من صلاحيات اللجنة التنفيذية ما يلي:

- الموافقة على الميزانية السنوية.
- الموافقة على التقارير المالية الدورية السنوية.
- الموافقة على خطط العمل الاستراتيجية للشركة.

ج- ملخص السير الذاتية لأعضاء اللجنة التنفيذية

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء اللجنة التنفيذية:

الجدول (٢٣-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد

الاسم	عبد الرحمن محمد عبد الله الراشد
المنصب	رئيس اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٦-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

الجدول (٢٤-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ زهير فؤاد أمين حمزة

الاسم	زهير فؤاد أمين حمزة
المنصب	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٦-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

الجدول (٢٥-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد الله بن صالح بن حماد البلوي

الاسم	عبد الله صالح حماد البلوي
المنصب	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣ م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

الجدول (٢٦-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ أحمد عبد المحسن أحمد الرميح

الاسم	أحمد عبد المحسن أحمد الرميح
المنصب	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين	١٥/١٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٣ م)
السيرة الذاتية	يرجى مراجعة القسم رقم ٥-٣-٦ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة» من هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

٥-٥ الإدارة التنفيذية

تتألف الإدارة التنفيذية للشركة من فريق يتمتع بالخبرات والمهارات اللازمة لإدارة الشركة بإشراف مجلس الإدارة، ويقوم الرئيس التنفيذي بتسيير الأعمال اليومية للشركة وفقاً للتوجيهات والسياسات التي يحددها مجلس الإدارة لضمان تحقيق الشركة لأهدافها المحددة من قبل مجلس الإدارة.

١-٥-٥ أقسام الإدارة التنفيذية

أ- الإدارة المالية وتقنية المعلومات:

تتولى إدارة المالية وتقنية المعلومات المهام والمسؤوليات التالية:

فيما يتعلق بالمالية:

- ١- التخطيط والتحليل المالي بما فيه تطوير الميزانية بالتسويق مع إدارات الشركة المختلفة ومراقبة الأداء الفعلي مع المتوقع بشكل دوري.
- ٢- إدارة الحسابات وتسجيل العمليات لإعداد وإصدار التقارير المالية بما فيها القوائم المرحلية والسنوية للشركة.
- ٣- إدارة النقد والقرارات الاستثمارية والتمويلية المرتبطة.
- ٤- إدارة شؤون الزكاة والضريبة.
- ٥- توفير الدعم والمشاركة في اتخاذ القرارات الاستراتيجية للشركة.

فيما يتعلق بتقنية المعلومات:

- ١- مراقبة ودعم البنية التحتية لتقنية المعلومات في الشركة بما في ذلك (الاتصالات وتصميم وصيانة نظام وشبكة الإنترنت وأنظمة مراقبة الموقع والموقع الإلكتروني وغيرها) وتحديثها باستمرار.
- ٢- إدارة الشبكات والتطبيقات والبيانات والحماية والدعم الفني.

ب- إدارة التطوير

تتولى إدارة التطوير المهام والمسؤوليات التالية:

فيما يتعلق بالتخطيط العمراني والدراسات:

- ١- وضع الخطط ومتابعة الدراسات لتحقيق التكامل بين أهداف واستراتيجية الشركة وعناصر المشروع بما يخدم مصلحة رواد المشروع من زوار ومستثمرين وساكنين.
- ٢- متابعة إجراءات إعداد المخطط العام واعتماده من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- ٣- المتابعة على إنجاز التصميم الفني والهندسية المرتبطة مباشرة بالمخطط العام ومراقبة الالتزام بالمعايير الفنية العالمية.

فيما يتعلق بالتطوير والتصميم المعماري والهندسي:

- ١- ضمان تحقيق الجانب الفني (المعماري والهندسي) من رؤية الشركة الاستثمارية لمباني المشروع.
- ٢- إعداد والمشاركة في إعداد الدراسات والبرامج والتكاليف الأولية ودراسات الجدوى لمشروعات الشركة.
- ٣- متابعة وتنسيق الحصول على الموافقات على التصميمات من الجهات ذات العلاقة.

فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع:

- ١- تنفيذ المشاريع الإنشائية للشركة وإدارتها منذ بدء طرح المشروع إلى الانتهاء من التنفيذ.
- ٢- الإشراف على تنفيذ المشروع في مراحله المختلفة طبقاً للشروط والمواصفات والمخططات التنفيذية.
- ٣- تحديد نطاق العمل للمشاريع الجديدة والاستراتيجية التعاقدية الأفضل لتنفيذ المشاريع ومن ثم متابعة ومراقبة تنفيذ المشاريع للتأكد من تنفيذ نطاق عمل المشروع بالكامل.
- ٤- متابعة ومراقبة تنفيذ المشاريع طبقاً للمدة الزمنية المتفق عليها واتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تأخر المشروع ومراجعة الخطط التصحيحية المقدمة من قبل المقاول.

فيما يتعلق بتقنية المعلومات والاتصالات:

- ١- العمل على تطوير وتجهيز البنية التحتية لأنظمة الاتصالات الداخلية والخارجية للوجهة والارتقاء بها بأحدث التقنيات العالمية.
- ٢- إدارة وتطوير الأنظمة والتطبيقات التقنية اللازمة وتطبيق أحدث وأفضل الحلول الذكية لإدارة الوجهة بما يتماشى مع مفهوم المدن العصرية الذكية.
- ٣- ضمان تحقيق الجانب الفني والمالي لرؤية الشركة الاستثمارية لجميع مكونات المشروع.
- ٤- المتابعة والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة لربط الوجهة بشبكات الاتصالات الخارجية لشبكة الجوال والفايبر.

فيما يتعلق بالسلامة والأمن والصحة المهنية والبيئية:

- ١- التأكد من أن جميع جوانب برنامج السلامة يتم تطبيقها على المستوى التشغيلي وأن برنامج السلامة يدار بشكل فعال.
- ٢- التأكد من أن جميع موظفي العمليات الميدانية على دراية بالسياسات والإجراءات المنصوص عليها في برنامج السلامة، وممارستها بشكل فعال.
- ٣- التأكد من أن مكان العمل آمن ومتوافق مع معايير إدارة السلامة والصحة المهنية (OSHA) واللوائح الحكومية.

ج- إدارة القطاع التجاري

تتولى إدارة القطاع التجاري المهام والمسؤوليات التالية:

- ١- تقديم التوصيات والاستشارات التعاقدية لأصحاب المصلحة.
- ٢- التنسيق والمتابعة والإشراف على المشتريات والمناقصات وإدارة العقود الممنوحة.
- ٣- إعداد الخطة السنوية للمشتريات.

د- إدارة الاستثمار

تتولى إدارة الاستثمار المهام والمسؤوليات التالية:

فيما يتعلق بتطوير الأعمال:

- ١- متابعة وضع السوق خصوصاً في مدينة مكة المكرمة، ودراسة اتجاهات العرض والطلب.
- ٢- المحافظة على قاعدة عملاء الشركة من الأفراد والمؤسسات.
- ٣- الحرص على تقديم منتجات استثمارية تلبي حاجة السوق وتعود بالأرباح المتوقعة من المستثمرين.
- ٤- بناء الشراكات والتحالفات مع أهم المستثمرين والمطورين في جميع القطاعات التي تخدم أعمال الشركة.

فيما يتعلق بالاستثمار:

- ١- العمل على تطوير هياكل استثمارية تتماشى مع المتطلبات السائدة في السوق مع الأخذ بعين الاعتبار الحفاظ على مصالح الشركة والعوائد المتوقعة.
- ٢- المتابعة الدقيقة لخطة عمل الشركة وخطط التطوير والتوقعات المالية والعمل والمساهمة في تنفيذها والالتزام بها.
- ٣- إدارة محفظة أصول الشركة والتأكد من الاستغلال الأمثل لهذه الأصول.

فيما يتعلق باستراتيجية الشركة:

- ١- التعاون مع أصحاب المصلحة الداخليين لوضع وتنفيذ استراتيجية الشركة.
- ٢- بناء شراكات ومجالات التعاون مع جميع أصحاب المصلحة لتحقيق أهداف الشركة ومشاريعها الاستراتيجية.

هـ- إدارة الوجهة

تتولى إدارة الوجهة المهام والمسؤوليات التالية:

- ١- تسويق الوجهة من خلال بناء العلامة التجارية ووضع الاستراتيجيات والخطط للعلامة التجارية وتعريف الجمهور المستهدف بالوجهة، بالإضافة إلى كامل الأعمال التسويقية الأخرى.
- ٢- تنظيم الفعاليات الثقافية والترفيهية بغرض جذب الزائرين بما في ذلك التنسيق المسبق مع الأطراف المعنية.
- ٣- كما تعنى إدارة الوجهة بكل ما يتعلق بالتواصل المؤسسي الداخلي والخارجي وترسيخ الصورة الذهنية من خلال النقاط الإعلامية المختلفة.
- ٤- تصميم وإدارة تجربة الزائر في مرافق الوجهة والتأكد من رضائه بالمحافظة على جودة الخدمات المقدمة.
- ٥- دراسة وتحليل سلوك الزائر واعتماد الخدمات المناسبة بناءً على تلك الدراسات.

و- إدارة المخاطر

تتولى إدارة المخاطر المهام والمسؤوليات التالية:

- ١- مراقبة ومراجعة كافة التدابير المتبعة للتخفيف من المخاطر وإدارتها وإيجاد الحلول البديلة في حال قصورها.
- ٢- إبلاغ أصحاب المصلحة وصناع القرار المعنيين عن المخاطر ضمن إطار رغبة تقبل الشركة للمخاطر (risk appetite framework).
- ٣- التأكد من التزام الشركة بكافة المتطلبات النظامية.
- ٤- مراجعة وتطوير الإجراءات التي تضمن الالتزام داخل الشركة.

ز- إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

تتولى إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية المهام والمسؤوليات التالية:

فيما يتعلق بالموارد البشرية:

- ١- تطبيق نظام العمل السعودي وسياسة الموارد البشرية المعتمدة.
- ٢- وضع أهداف استراتيجية تواكب رؤية الشركة، وهي رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للموظفين، وخلق بيئة عمل آمنة وجاذبة للمواهب، ورفع مستوى مهارات الموظفين بما يتلاءم مع احتياجات الشركة.

فيما يتعلق بالشؤون الإدارية:

- ١- تقديم الخدمات الإدارية كافة والنقل والتوصيل والصيانة الدورية.
- ٢- التجهيز الداخلي، ويشمل ذلك تجهيز المرافق الخاصة بالشركة بالمستلزمات المساعدة مثل المحارم والمعطرات والمنظفات وزرع الزينة واللمبات الاحتياطية وغيرها.
- ٣- صيانة سيارات الشركة الخاصة بالعمل والتعاقد مع الموردين.
- ٤- النظافة في الشركة وكل أعمالها ومهامها وكذلك الحراسة والأمن الخاص بالشركة وفروعها.

ح- إدارة الشؤون القانونية

تتولى إدارة الشؤون القانونية المهام والمسؤوليات التالية:

فيما يتعلق بقسم القضايا:

- ١- تمثيل الشركة أمام كافة المحاكم واللجان القضائية وكتابة وتقديم المذكرات القانونية وحضور الجلسات القضائية والقيام بكل ما يتعلق بها.
- ٢- تقديم الدعم القانوني وحضور الاجتماعات والمساندة القانونية لكافة أصحاب المصلحة بالشركة.
- ٣- إعداد التقارير الدورية عن كل قضية وتقديم التوصيات بشأنها مع عرض موقف الشركة حيالها والرفع بها لأصحاب الصلاحية للبت بشأنها.

فيما يتعلق بقسم العقارات والشؤون التجارية وقسم الإنشاء والتطوير:

- ١- إعداد وصياغة ومراجعة كافة العقود والاتفاقيات ومذكرات التفاهم وصياغة التعديلات اللازمة على العقود التي تبرمها الشركة بما يتماشى مع سياساتها والأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
- ٢- تقديم التوصيات والاستشارات القانونية لأصحاب المصلحة.
- ٣- تقديم الدعم القانوني وحضور الاجتماعات والمساندة القانونية لكافة أصحاب المصلحة بالشركة.
- ٤- التنسيق والمتابعة والإشراف مع مكاتب المحاماة التي تستعين بها الشركة وإدارة عقودهم.
- ٥- إعداد الخطة السنوية للقسم والإجراءات والأدلة والنماذج وكل ما يتعلق بحوكمة العمل بالقسم.

فيما يتعلق بقسم الحوكمة:

- ١- التنسيق وإعداد اجتماعات مجلس إدارة الشركة واللجان المنبثقة عنه.
- ٢- التنسيق والإعداد لاجتماعات الجمعيات العامة العادية وغير العادية للمساهمين.
- ٣- مراجعة نظام الشركة الأساس بشكل دوري والعمل على تحديثه بحسب الحاجة، وذلك ليتوافق مع الأنظمة واللوائح الصادرة عن الجهة المختصة والحصول على الموافقات اللازمة.
- ٤- مراجعة إطار حوكمة الشركة بشكل دوري والعمل على تحديثه بحسب الحاجة، وذلك ليتوافق مع الأنظمة واللوائح الصادرة عن الجهة المختصة والحصول على الموافقات اللازمة.
- ٥- إعداد ومراجعة لائحة تفويض الصلاحيات بشكل دوري والعمل على تحديثها بحسب الحاجة، لتتوافق مع الأنظمة واللوائح الصادرة عن الجهة المختصة والحصول على الموافقات اللازمة.

- ٦- إصدار أو إضافة التعديلات اللازمة على السجل التجاري الرئيسي أو الفرعي للشركة، وذلك تبعاً لأي تعديلات يتم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة و/أو الجمعية العامة.
- ٧- إعداد تقرير مجلس الإدارة السنوي.
- ٨- إعداد كشف مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة بشكل ربع سنوي وسنوي.
- ٩- إعداد سجل خاص بجميع قرارات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه ومشاركته مع الإدارات المعنية وذلك لمتابعة إنجاز المهام الموكلة من مجلس الإدارة ولجانه للإدارة التنفيذية.
- ١٠- إعداد قرارات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه بالتمثيل حسب الحاجة والحصول على الموافقات اللازمة لذلك وحفظها في سجل خاص بالقرارات في الشركة حسب ما تنص عليه لوائح الجهة المختصة ونظام الشركة الأساس.
- ١١- الرد على استفسارات أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وتمكين مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات اللازمة.
- ١٢- الرد على استفسارات المساهمين واستيفاء المطلوب حسبما تنص عليه اللوائح والأنظمة من الجهات المختصة ونظام الشركة الأساس.
- ١٣- تقديم المساعدة القانونية لأعضاء مجلس الإدارة حول مسائل الحوكمة والحصول على المشورة القانونية من المختصين القانونيين أو الجهة المختصة حسب الحاجة.

ط- إدارة التدقيق الداخلي

تتولى إدارة التدقيق الداخلي المهام والمسؤوليات التالية:

- ١- تقديم تقييم سنوي عن مدى كفاية وفعالية العمليات التجارية والمحاسبية للشركة في مراقبة أنشطتها الرئيسية.
- ٢- إعداد تقارير عن عدم كفاية البنية التحتية وضعف الضوابط ووجود فجوات كبيرة بين الإجراءات التي تم اعتمادها والعمليات مما يؤدي إلى ارتفاع المخاطرة التنظيمية.
- ٣- إعداد تقارير عن القضايا الهامة المتعلقة بعمليات الرقابة على أنشطة الشركة، بما في ذلك التحسينات الممكنة وتوفير معلومات حول مثل هذه القضايا حتى يتم التوصل لقرار بشأنها.
- ٤- توفير معلومات دورية عن حالة ونتائج خطة المراجعة السنوية وكفاية موارد إدارة التدقيق الداخلي.
- ٥- التنسيق مع والإشراف على وظائف الرقابة والمتابعة الدائمة الأخرى والمراجعين الخارجيين.
- ٦- تقديم المساعدة، إذا تطلب ذلك، في التحقيق في أنشطة الاحتيال المشكوك فيها داخل الشركة، وإبلاغ الإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة بالنتائج.

٥-٢ أعضاء الإدارة التنفيذية

يوضح الجدول التالي تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة:

الجدول (٥-٢٧): الإدارة التنفيذية للشركة

#	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ الالتحاق بالعمل لدى الشركة	الأسهم التي يملكها قبل الطرح**	نسبة الملكية قبل الطرح*	الأسهم التي يملكها بعد الطرح**	نسبة الملكية بعد الطرح*
١.	ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق	الرئيس التنفيذي	سعودي	٥٣ سنة	١٤٤١/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠١ م)	١٠٤,٠٠٠	%٠,٠١	١٠٤,٠٠٠	%٠,٠١
٢.	سعيد عثمان أحمد الغامدي	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية	سعودي	٣٦ سنة	١٤٤٣/٠٧/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٥ م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٣.	عبد المحسن بكر البكر	الرئيس التنفيذي للتطوير	سعودي	٤٣ سنة	١٤٤٠/٠٥/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٢٠ م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٤.	أحمد عبد القادر الملاح	الرئيس التنفيذي للقطاع التجاري	مصري	٤٤ سنة	١٤٤٤/٠٥/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢١ م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٥.	طارق عبد العزيز محمد شرف	الرئيس التنفيذي للاستثمار	سعودي	٤٧ سنة	١٤٤٢/١٠/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/١٧ م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

#	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ الالتحاق بالعمل لدى الشركة	الأسهم التي يملكها قبل الطرح**	نسبة الملكية قبل الطرح*	الأسهم التي يملكها بعد الطرح**	نسبة الملكية بعد الطرح*
٦.	الشيماء محمد مشاط	الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة	سعودية	٤٢ سنة	١٤٤٢/٠٣/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٣م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٧.	بيان طالب فرحان	مدير الموارد البشرية والشؤون الإدارية بالوكالة	سعودية	٣٥ سنة	١٤٤١/٠١/٣٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٩م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٨.	جودت معين السوافيري	مدير التدقيق الداخلي	فلسطيني بوثيقة مصرية	٣٨ سنة	١٤٣٩/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٨م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٩.	عبد العزيز سامي شيبه	مدير إدارة الشؤون القانونية	سعودي	٣٢ سنة	١٤٤٥/٠٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٤م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

* النسب المذكورة تقريبية.

** نتجت ملكية ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق بسبب ملكيته لمائة وأربعة آلاف (١٠٤,٠٠٠) سهم من أسهم الشركة بشكل مباشر. المصدر: الشركة.

٣-٥-٥ عقود العمل المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية

يوضح الجدول التالي ملخص عقود العمل والخدمة المبرمة فيما بين الشركة والرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية:

الجدول (٥-٢٨): ملخص عقود العمل والخدمة المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية

الاسم	المنصب	تاريخ العقد	مدة العقد
ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق	الرئيس التنفيذي	١٤٤١/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠١م)	أربع (٤) سنوات ويجدد تلقائياً بعد انتهاء الفترة الأولى.
سعيد عثمان الغامدي	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية	١٤٤٣/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٥م)	سنة ميلادية قابلة للتجديد في حال أخطر أحد الطرفين الطرف الآخر وبشكل خطي برغبته في التجديد قبل (٦٠) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء المدة الأصلية أو المجددة.

المصدر: الشركة.

٤-٥-٥ ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

الجدول (٥-٢٩): ملخص السيرة الذاتية لياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق

الاسم	ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق
العمر	٥٣ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي
تاريخ التعيين	١٤٤١/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠١م)
المؤهلات العلمية	- شهادة برنامج التطوير السريع، جامعة لندن لإدارة الأعمال، المملكة المتحدة، عام ٢٠٠٧م. - شهادة برنامج الإدارة، جامعة سان دييغو، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ١٩٩٧م. - بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٤م.

المناصب الحالية	- الرئيس التنفيذي في الشركة منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. - عضو اللجنة التنفيذية في شركة مركز الملك عبد الله المالي، وهي شركة مساهمة ذات شخص واحد مقللة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري وإدارته، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. - عضو اللجنة العقارية في غرفة مكة، وهي جهة غير ربحية سعودية، تعمل في مجال التنمية الاقتصادية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. - عضو لجنة التطوير العمراني في غرفة جدة، وهي جهة غير ربحية سعودية، تعمل في مجال التطوير العمراني، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. - عضو مجلس الإدارة في شركة البلد الأمين، وهي شركة مساهمة مقللة سعودية، تعمل كذراع استثماري لأمانة العاصمة المقدسة، منذ عام ٢٠٢٤م وحتى تاريخه.
	- رئيس مجلس الإدارة في شركة ريسان العربية، وهي شركة مساهمة مقللة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو مجلس الإدارة في شركة دار التمليك، وهي شركة مساهمة سعودية، تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو لجنة الرقابة المالية في لجنة الإسكان - أحد برامج رؤية ٢٠٣٠م، وهي لجنة غير ربحية سعودية، تعمل في مجال الإسكان، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢٠م. - عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٠م. - عضو اللجنة التنفيذية لشركات التمويل في البنك المركزي السعودي، وهو جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال النقد السعودي والإشراف على المؤسسات المالية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. - عضو في مجلس الإدارة في الشركة المتقدمة للبتروكيماويات، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال البتروكيماويات، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٩م. - الرئيس التنفيذي في شركة دار التمليك، وهي شركة مساهمة سعودية تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٩م. - عضو مجلس الإدارة في شركة سويكوب، وهي شركة مساهمة مقللة سعودية، تعمل في مجال الخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. - عضو مجلس الإدارة في شركة جبل عمر، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية. تعمل في مجال التطوير العقاري، في عام ٢٠١٦م.
	أبرز الخبرات المهنية السابقة

المصدر: الشركة.

الجدول (٣-٥): ملخص السيرة الذاتية لسعيد عثمان أحمد الغامدي

الاسم	سعيد عثمان أحمد الغامدي
العمر	٣٦ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
تاريخ التعيين	١٤/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٠٢/٢٠٢٢م)
المؤهلات العلمية	- ماجستير في المحاسبة، جامعة جورج واشنطن، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٧م. - بكالوريوس في المحاسبة الإدارية، جامعة أستان، دولة المملكة المتحدة، عام ٢٠١٠م. - شهادة محاسب قانوني معتمد، معهد المحاسبين القانونيين المعتمدين، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٨م. - زمالة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٢١م. - زمالة جمعية المحاسبين الإداريين الأمريكية، جمعية المحاسبين الإداريين الأمريكية، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٢١م. - شهادة البرنامج التنفيذي للقياديين، جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٢١م.
المناصب الحالية	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية في الشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- عضو مجلس الإدارة في شركة فيلا البحرية العالمية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال نقل النفط، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٢م. - الرئيس التنفيذي للشؤون المالية في شركة أرامكو آسيا، وهي شركة مساهمة سعودية، تعمل في مجال الخدمات المساندة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٢م. - رئيس قسم الالتزام الضريبي في شركة أرامكو، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجالات النفط والغاز الطبيعي والبتروكيماويات، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢١م. - مسؤول في قسم فريق الاكتتاب - الجاهزية المالية والامتثال في شركة أرامكو، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجالات النفط والغاز الطبيعي والبتروكيماويات، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠م. - مسؤول في قسم التقارير المالية في شركة أرامكو، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجالات النفط والغاز الطبيعي والبتروكيماويات، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٩م. - مسؤول في قسم التخطيط والميزانية في شركة أرامكو، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجالات النفط والغاز الطبيعي والبتروكيماويات، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٢م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣١-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد المحسن بكر محمد البكر

الاسم	عبد المحسن بكر محمد البكر
العمر	٤٣ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي للتطوير
تاريخ التعيين	١٤/٠٥/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠١٩ م)
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٤ م. - برنامج تطوير القيادة، مدرسة ازدا للأعمال، إسبانيا، منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٨ م.
المناصب الحالية	الرئيس التنفيذي للتطوير في الشركة منذ عام ٢٠١٩ م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- مدير عام الشؤون الإدارية والمرافق في شركة اتحاد اتصالات «موبيلي»، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الاتصالات، منذ عام ٢٠١٤ م وحتى تاريخه ٢٠١٩ م. - مدير مشروع في شركة الاستثمارات الرائدة، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٦ م وحتى عام ٢٠١٤ م. - مهندس في الإدارة الهندسية في الدفاع الجوي في وزارة الدفاع، وهي وزارة حكومية سعودية، تعمل في مجال الدفاع، منذ عام ٢٠٠٤ م وحتى عام ٢٠٠٦ م. - عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٤ م. - عضو اللجنة التنفيذية في الشركة منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٤ م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣٢-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ أحمد عبد القادر الملاح

الاسم	أحمد عبد القادر الملاح
العمر	٤٤ سنة
الجنسية	مصري
المنصب	الرئيس التنفيذي للقطاع التجاري
تاريخ التعيين	٢٧/٠٥/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٢ م)
المؤهلات العلمية	- ماجستير في إدارة قانون البناء والتحكيم، جامعة روبرت جوردون، دولة إسكتلندا، عام ٢٠١٦ م. - ماجستير في إدارة الأعمال، الأكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا، جمهورية مصر العربية، عام ٢٠١١ م. - بكالوريوس في الهندسة المدنية، جامعة الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، عام ٢٠٠٢ م.
المناصب الحالية	الرئيس التنفيذي للقطاع التجاري في الشركة منذ عام ٢٠٢٢ م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- المدير الإقليمي للرقابة التجارية والمشاريع في شركة نيوم، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال إدارة وتطوير المشاريع العقارية، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٢ م. - مدير العقود التجارية في شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠٢٠ م. - مهندس عقود أول في شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٧ م. - مدير عقود في شركة هيل إنترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، تعمل في مجال خدمات إدارة البرامج والمشاريع والإنشاءات، منذ عام ٢٠١٤ م وحتى عام ٢٠١٦ م. - مدير العقود ونائب مدير البرنامج في شركة بكتل، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، تعمل في مجال الهندسة والمشتريات والبناء وإدارة المشاريع، منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٤ م. - مدير العقود الأول والمهندس المدني الميداني في شركة بكتل باور، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، تعمل في مجال الهندسة والمشتريات والبناء وإدارة المشاريع، منذ عام ٢٠٠٣ م وحتى عام ٢٠١١ م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣٤-٥): ملخص السيرة الذاتية ل طارق عبد العزيز محمد شرف

الاسم	طارق عبد العزيز محمد شرف
العمر	٤٧ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي للاستثمار
تاريخ التعيين	١٠/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ١٧/٠٥/٢٠٢١م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في علوم الحاسبات، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٠م.
المناصب الحالية	- الرئيس التنفيذي للاستثمار في الشركة منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. - عضو مجلس الإدارة في صندوق الإنماء مكة العقاري، وهو صندوق استثماري، يعمل في مجال الاستثمارات، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أديم المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠٢١م. - رئيس القطاع العقاري في شركة الخير المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٥م. - مدير تطوير الأعمال في شركة أديم المالية، في شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١١م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣٤-٥): ملخص السيرة الذاتية ل الشيماء محمد مشاط

الاسم	الشيماء محمد مشاط
العمر	٤٢ سنة
الجنسية	سعودية
المنصب	الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة
تاريخ التعيين	١٧/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٣/١١/٢٠٢٠م)
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في إدارة الإعلانات، الجامعة الأمريكية، المملكة المتحدة، عام ٢٠٠٨م. - دبلوم في الفنون والتصميم الرقمي، جامعة كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية.
المناصب الحالية	- الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. - عضو مجلس الإدارة في الغرفة التجارية بمكة المكرمة، وهي مؤسسة غير ربحية تهدف إلى تنمية الأعمال والمجتمع، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- مدير التسويق والمحتوى الإقليمي في الهيئة السعودية للسياحة، وهي هيئة حكومية سعودية، تعمل في مجال السياحة، في عام ٢٠٢٠م. - مدير العلامة التجارية والتسويق في الأمانة السعودية لمجموعة العشرين، وهي كيان حكومي سعودي، يعمل في مجال شؤون قمة مجموعة العشرين، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠م. - كبير مستشاري التسويق والاتصالات في مكتب موسم جدة، وهو كيان حكومي سعودي، يعمل في مجال الترفيه في مدينة جدة، في عام ٢٠١٩م. - العضو المنتدب في شركة روبيكس لاب، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال الوكالات الرقمية والإعلانية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٩م. - مساعد المدير الإبداعي في شركة تارجيت/ليوبرننت السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال وكالات الدعاية والإعلان، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٥م. - مساعد المدير الإبداعي في شركة TBWA/فل ستوب، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال وكالات الدعاية والإعلان، منذ عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٣م. - مساعد المدير الإبداعي في شركة ثري بوينتس أديفرتيسينج، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال وكالات الدعاية والإعلان، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١١م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣٥-٥): ملخص السيرة الذاتية لبيان طالب فرحان

الاسم	بيان طالب فرحان
العمر	٣٥ سنة
الجنسية	سعودية
المنصب	مدير الموارد البشرية والشؤون الإدارية بالوكالة
تاريخ التعيين	١٤٤١/٠١/٣٠ هـ (الموافق ٢٩/٠٩/٢٠١٩ م)
المؤهلات العلمية	- ماجستير في الموارد البشرية، جامعة الأعمال والتكنولوجيا، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٢٣ م. - بكالوريوس في إدارة الأعمال، الجامعة العربية المفتوحة، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٧ م. - دبلوم في الأشعة فوق الصوتية، معهد العواصم للعلوم الصحية، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٢ م.
المناصب الحالية	مدير الموارد البشرية والشؤون الإدارية بالوكالة في الشركة منذ عام ٢٠٢٤ م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- مساعد مدير الموارد البشرية في الشركة خلال عام ٢٠٢٤ م. - مشرف الموارد البشرية في الشركة منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢٤ م. - مُنسق موارد بشرية في شركة ترفيه العربية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال التغذية والترفيه، منذ عام ٢٠١٤ م وحتى عام ٢٠١٨ م. - مأمور تسويق ووسائل التواصل الاجتماعي في شركة صورلي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال تقديم خدمات التصوير الفوتوغرافي، منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٤ م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣٦-٥): ملخص السيرة الذاتية لجودت معين السوافيري

الاسم	جودت معين السوافيري
العمر	٣٨ سنة
الجنسية	فلسطيني بوثيقة مصرية
المنصب	مدير إدارة التدقيق الداخلي
تاريخ التعيين	١٤٣٩/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ١٨/٠٢/٢٠١٨ م)
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٧ م. - شهادة المدقق الداخلي المعتمد، معهد المدققين الداخليين المعتمدين، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٢١ م. - شهادة مدير معتمد في إدارة المخاطر التشغيلية، الأكاديمية العالمية للتمويل والإدارة، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٩ م.
المناصب الحالية	مدير إدارة التدقيق الداخلي في الشركة منذ عام ٢٠١٨ م وحتى تاريخه.
أبرز الخبرات المهنية السابقة	- مدير قسم التدقيق الداخلي في شركة عناية السعودية للتأمين التعاوني، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال التأمين التعاوني وخدمات الرعاية الصحية، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٨ م. - مدقق في إدارة المخاطر في شركة برايس وترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية سعودية، تعمل في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية، منذ عام ٢٠٠٩ م وحتى عام ٢٠١٥ م. - مستشار مخاطر في شركة إرنست آند يونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون معتمدون)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية سعودية، تعمل في مجال المحاسبة والاستشارات، منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠٠٩ م.

المصدر: الشركة.

الجدول (٣٧-٥): ملخص السيرة الذاتية لـ عبد العزيز سامي شيبه

الاسم	عبد العزيز سامي شيبه
العمر	٣٢ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	مدير إدارة الشؤون القانونية
تاريخ التعيين	١٤٤٥/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٠٢٣ م)
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في القانون، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٣ م.
المناصب الحالية	مدير إدارة الشؤون القانونية في الشركة منذ عام ٢٠٢٣ م وحتى تاريخه.

- المدير القانوني في شركة تطوير البلد، وهي شركة مملوكة من صندوق الاستثمارات العامة السعودي، تعمل في مجال تطوير العقار التراثي في جدة، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى عام ٢٠٢٣م.
- المدير القانوني للعقارات وشؤون الشركة في شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ نهاية عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٢م.
- مدير العقود والمستشار القانوني في شركة رضوى السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال الأغذية في عام ٢٠٢١م.
- مستشار قانوني في الهيئة الملكية للجيبيل وينبع، وهي جهة حكومية سعودية، تعمل في مجال إدارة المدن الصناعية المتمثلة في مدينة الجيبيل وينبع ورأس الخير وجازان، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠٢١م.

أبرز الخبرات المهنية السابقة

المصدر: الشركة.

٦-٥ حالات الإفلاس والإعسار لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لا توجد أي حالات إفلاس لأعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة التنفيذية أو أمين سر مجلس الإدارة كما في تاريخ هذه النشرة. كما لم تقع أي حالات إعسار في السنوات الخمس السابقة لأي شركة كان أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة التنفيذية أو أمين سر مجلس الإدارة معيّناً في منصب إداري أو إشرافي من قبل الشركة المعسرة.

٧-٥ المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

ليس لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو أمين سر مجلس الإدارة أو أي من أقربائهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أسهم وأدوات دين الشركة أو أي مصلحة في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة باستثناء ما جرى الإفصاح عنه في هذا القسم والقسم رقم ٣-٥ «مجلس الإدارة» والقسم رقم ٥-٥ «أعضاء الإدارة التنفيذية» والقسم رقم ٤-١٢ «الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة.

كما ليس لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو أمين سر مجلس الإدارة أو أي من أقربائهم مصلحة في أي عقد أو ترتيب ساري المفعول أو مزعم إبرامه في أعمال الشركة كما في تاريخ هذه النشرة، باستثناء ما جرى الإفصاح عنه في هذا القسم والقسم رقم ٤-١٢ «الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة.

ويوضح الجدول الآتي نسبة الملكية المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية في الشركة قبل وبعد الطرح. وباستثناء ما ذكر أدناه، لا يملك أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة التنفيذية أي أسهم في الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٥-٣٨): نسبة الملكية المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية في الشركة قبل وبعد الطرح

#	الاسم	المنصب	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة*	
			قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١.	عبد الله صالح عبد الله كامل	رئيس مجلس الإدارة	٤,٣٠٪	٣,٩١٪	٢,٤٧٪	٢,٢٥٪
٢.	ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق	الرئيس التنفيذي	٠,٠١٪	٠,٠١٪	لا يوجد	لا يوجد

* نتجت ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل غير المباشرة عن امتلاكه في رأس مال المصدر بشكل غير مباشر التالي: ثمانية وعشرون مليوناً ومئة وتسعة عشر ألفاً وخمسمائة وثمانية أسهم و٥٣ جزء من السهم (٢٨,١١٩,٥٠٨,٥٣) من خلال شركة دلة البركة القابضة والتي تمثل ما نسبته ٢,١٥٪ من رأس مال المصدر، وأربعة ملايين ومائة وتسعة عشر ألفاً وأربعمئة سهم (٤,١١٩,٤٠٠) من خلال ملكية شركة دلة عبر البلاد العربية والتي تمثل ما نسبته ٠,٣١٪ من رأس مال المصدر، ومائة وتسعة ألفاً وأربعة وثلاثون سهم (١٠٩,٠٨٤) من خلال ملكية شركة دلة البركة للاستثمار القابضة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠١٪ من رأس مال المصدر، وخمسة عشر جزءاً من السهم (٠,١٥) في شركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من خلال ملكيته في شركة سناد القابضة والتي بدورها تمتلك ١٠٠٪ من أسهم شركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠٪ من رأس مال المصدر. كما يمتلك من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى ما نسبته ١١,٤٦٪ من رأس مال المصدر^(١).

^(١) نسبة ملكية عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في رأس مال المصدر من خلال التصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى تمثل النسبة المتبقية من إجمالي ملكية شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة في رأس مال المصدر وتم احتسابها بشكل مستقل عن الملكية غير المباشرة لعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل في رأس مال المصدر المذكور تفصيلها في بداية هذه الملاحظة الهامشية لتفادي احتسابها مرتين في مجموع عدد الأسهم التي يمتلكها.

** النسب المذكورة في هذا الجدول تقريبية.

المصدر: الشركة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة مصلحة فيها (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقيات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٤ «الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة).

الجدول (٣٩-٥): تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة مصلحة فيها

#	الاتفاقية/التعامل	قيمة التعاملات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (ريال سعودي)	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الذين لديهم مصلحة فيها	نوع المصلحة	سبب المصلحة
١.	اتفاقية تأسيس صندوق مكة الأول بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٧ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/١٦ م)	لا يوجد	عبد الرحمن محمد الراشد	غير مباشرة	عضو المجلس عبد الرحمن محمد الراشد شغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار، خلال توقيع هذه الاتفاقية/ التعامل وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٢.	اتفاقية تأسيس صندوق مكة الثاني بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٧ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/١٦ م)	لا يوجد	عبد الرحمن محمد الراشد	غير مباشرة	عضو المجلس عبد الرحمن محمد الراشد شغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار خلال تنفيذ هذه الاتفاقية/التعامل، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٣.	اتفاقية بيع أراضي صندوق مكة الأول بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٣٠ م)	لا يوجد	عبد الرحمن محمد الراشد	غير مباشرة	عضو المجلس عبد الرحمن محمد الراشد شغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار خلال توقيع هذه الاتفاقية/التعامل، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٤.	اتفاقية بيع أراضي صندوق مكة الثاني بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٣٠ م)	لا يوجد	عبد الرحمن محمد الراشد	غير مباشرة	عضو المجلس عبد الرحمن محمد الراشد شغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار خلال توقيع هذه الاتفاقية/التعامل، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٥.	اتفاقية بيع أراضي واتفاقية الخدمات بين الشركة ومؤسسة صالح كامل الإنسانية بتاريخ ١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٩ م)	لا يوجد	عبد الله صالح كامل	غير مباشرة	عضو المجلس عبد الله صالح كامل هو رئيس مجلس إدارة مؤسسة صالح كامل الإنسانية، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٦.	اتفاقية تسوية نزاع مع شركة الأوقاف للاستثمار بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٦ م)	لا يوجد	عبد العزيز متعب الرشيد	غير مباشرة	عضو المجلس عبد العزيز متعب الرشيد هو عضو مجلس إدارة شركة الأوقاف للاستثمار، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٧.			هيثم محمد الفايز	غير مباشرة	عضو المجلس هيثم محمد الفايز هو الرئيس التنفيذي لشركة الأوقاف للاستثمار، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٨.	اتفاقية خدمات المرافق مع شركة الأوقاف للاستثمار بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٦ م)	لا يوجد	عبد العزيز متعب الرشيد	غير مباشرة	عضو المجلس عبد العزيز متعب الرشيد هو عضو مجلس إدارة شركة الأوقاف للاستثمار، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية
٩.			هيثم محمد الفايز	غير مباشرة	عضو المجلس هيثم محمد الفايز هو الرئيس التنفيذي لشركة الأوقاف للاستثمار، وبالتالي لديه مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقية

المصدر: الشركة.

٨-٥ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يوضح الجدول التالي تفاصيل المكافآت والمزايا العينية التي منحتها الشركة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة (٥) من أعضاء الإدارة التنفيذية ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من الشركة بمن فيهم الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية، وذلك خلال السنوات الثلاث المالية السابقة وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

الجدول (٤-٥): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

بالريال السعودي	السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
أعضاء مجلس الإدارة	٤,٢٨٧,٦٦٧	٤,٦٣٩,١٠٠	٤,٥٢٠,٠٠٠	٣,٦١٠,٠٠٠
أعضاء الإدارة التنفيذية بمن فيهم الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية	٢,٣٩٦,٩٠٥	٣,٣٧١,٢٣٢	٥,٩٨٦,٧٥٥	٨,١٠١,٥٣٢

المصدر: الشركة.

٩-٥ حوكمة الشركات

اعتمدت الشركة لائحة الحوكمة الداخلية لها بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧م) و١٤٤٣/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م) و١٤٤٤/١٠/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٧م) وفقاً للمادة الحادية والتسعين من لائحة حوكمة الشركات. كما اعتمدت الشركة لائحة لجنة المراجعة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥م) بناءً على اقتراح مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م) و١٤٤٣/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٣م) و١٤٤٤/١٠/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٧م) وفقاً للمادة الحادية والخمسين من لائحة حوكمة الشركات، ولائحة لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٥م) بناءً على اقتراح مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧م) و١٤٤٣/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٨م) و١٤٤٤/١٠/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٧م) وفقاً للمادة السابعة والخمسين والمادة الحادية والستين من لائحة حوكمة الشركات. وتتضمن لائحة الحوكمة الداخلية للشركة السياسات واللوائح التالية:

- سياسة مجلس الإدارة.
- لائحة عمل اللجنة التنفيذية.
- لائحة عمل لجنة المراجعة.
- لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت.
- سياسة وإجراءات حقوق المساهمين.
- سياسة السلوك المهني والقيم الأخلاقية.
- سياسة الامتثال والإفصاح.
- سياسة تعارض المصالح.
- سياسة العلاقات مع أصحاب المصالح والشكاوى.
- سياسة المكافآت.
- سياسة ضمان السرية.

وعليه، تتضمن لائحة الحوكمة الداخلية للشركة أحكاماً تتعلق بما يلي:

- حقوق المساهمين.
- الحقوق المرتبطة بالجمعيات العامة.
- مجلس الإدارة وتشكيله واختصاصاته وإجراءات عمله.
- الإدارة التنفيذية واختصاصاتها ومسؤولياتها.
- لجان الشركة وعضويتها واجتماعاتها.

تلتزم الشركة بمتطلبات الحوكمة الإلزامية المطبقة على الشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية وفقاً لللائحة حوكمة الشركات، باستثناء بعض الأحكام التي لا تلتزم بها الشركة حالياً نظراً لكون أسهم الشركة غير مدرجة بعد في السوق المالية، وهي كالتالي:

- الفقرة (أ) من المادة الثامنة والمتعلقة بالإعلان في الموقع الإلكتروني للسوق المالية عن معلومات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة عند نشر أو توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.
- الفقرة (ج) من المادة الثامنة والمتعلقة باقتصار التصويت في الجمعية العامة على المرشحين المعلن عن معلوماتهم وفقاً للفقرة (أ) من المادة الثامنة.
- الفقرة (د) من المادة الثالثة عشرة والمتعلقة بنشر الدعوة للجمعية العامة في الموقع الإلكتروني للسوق المالية والموقع الإلكتروني للشركة.
- الفقرة (ج) من المادة الرابعة عشرة والمتعلقة بإتاحة المعلومات المتعلقة ببنود الجمعية العامة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية والموقع الإلكتروني للشركة.
- الفقرة (هـ) من المادة الخامسة عشرة والمتعلقة بالإعلان للجمهور وإشعار الهيئة والسوق المالية بنتائج الجمعية العامة فور انتهائها.
- الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة والمتعلقة بإشعار الهيئة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وصفات عضويتهم وأي تغييرات تطرأ على عضويتهم.
- الفقرة (ب) من المادة التاسعة عشرة والمتعلقة بإشعار الهيئة والسوق المالية عند انتهاء عضوية عضو في مجلس الإدارة فوراً مع بيان الأسباب.
- المادة الثامنة والستين والمتعلقة بنشر الشركة لإعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية المجلس.
- المادة التاسعة والثمانين، والمادة التسعين والفقرة (ب) من المادة الحادية والتسعين، والمادة الثانية والتسعين، والمادة الثالثة والتسعين والمتعلقة بسياسات الإفصاح وإجراءاته.

١٠٠٥ تضارب المصالح

لا يمنح النظام الأساس للشركة أو أي من اللوائح والسياسات الداخلية أية صلاحيات تمكن عضو مجلس الإدارة من التصويت على عقد أو عرض له فيه مصلحة جوهرية سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة. وذلك تنفيذاً لنص المادة الحادية والسبعين من نظام الشركات التي تنص على أنه لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في التعاملات والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية.

ووفقاً لنص المادة المذكورة أعلاه، فإنه يتعين على عضو مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بما له من مصالح شخصية في التعاملات والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويفصح رئيس المجلس للجمعية العامة عند انعقادها عن التعاملات والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، على أن يكون الإفصاح مشفوعاً بتقرير خاص من مراقب الحسابات. ويتم إثبات هذا التبليغ في محضر اجتماع المجلس. ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يطرح للتصويت في هذا الشأن. وبناءً على ما سبق، يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- الالتزام بالعمل طبقاً للمادة السابعة والعشرين من نظام الشركات، والمواد الثانية والأربعين والثالثة والأربعين والرابعة والأربعين من لائحة حوكمة الشركات.
- عدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذي علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- الالتزام بعدم الدخول في منافسة مع أعمال الشركة وبأن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل سوف تتم على أساس تنافسي تطبيقاً لنص المادة الثانية والسبعين من نظام الشركات.

بالإضافة إلى ذلك، بموجب المادة السابعة والعشرين (٢٧) من نظام الشركات، لا يجوز لعضو مجلس إدارة الشركة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن ينافس الشركة في أي من فروع النشاط الذي تزاوله إلا بترخيص من الجمعية العامة. كما أنه بموجب المادة الخامسة والأربعين (٤٥) من لائحة حوكمة الشركات، يدخل في مفهوم الاشتراك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو منافستها في أحد فروع النشاط الذي تزاوله ما يلي: (١) تأسيس عضو مجلس الإدارة لشركة أو مؤسسة فردية أو تملكه نسبة مؤثرة لأسهم أو حصص في شركة أو منشأة أخرى، تزاول نشاطاً من نوع نشاط الشركة أو مجموعتها و(٢) قبول عضوية مجلس إدارة شركة أو منشأة منافسة للشركة أو مجموعتها، أو تولي إدارة مؤسسة فردية منافسة أو شركة منافسة أيّاً كان شكلها، فيما عدا تابعي الشركة و(٣) حصول العضو على وكالة تجارية أو ما في حكمها، ظاهرة كانت أو متسترة، لشركة أو منشأة أخرى منافسة للشركة أو مجموعتها.

تجدر الإشارة إلى أن عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز يقوم بمنافسة الشركة من خلال عضويته في مجلس إدارة شركة كدانة للتنمية والتطوير والتي تنافس الشركة في أحد فروع نشاطها وتعد أعمالاً منافسة للشركة. كما يقوم عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز بمنافسة الشركة من خلال كونه رئيساً تنفيذياً لشركة الأوقاف للاستثمار والتي تنافس الشركة في أحد فروع نشاطها وتعد أعمالاً منافسة للشركة. وقد أصدرت الجمعية ترخيصها بمشاركة عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز وعبد العزيز متعب الرشيد في تلك الأعمال المنافسة بتاريخ ١٩/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩/٠٦/٢٠٢١م) و١٧/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٨/٠٤/٢٠٢٢م) و١٢/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/٠٦/٢٠٢٤م).

١١-٥ أسهم الموظفين

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ٥-٧ «المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية» من هذه النشرة، لا يملك كبار التنفيذيين لدى الشركة أي أسهم في الشركة. كما ليس لدى الشركة أي برامج أسهم للموظفين قائمة قبل طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة، كما لا توجد أي ترتيبات أخرى تشترك الموظفين في رأس مال الشركة (للمزيد من المعلومات حول الموظفين في الشركة والالتزام بالسعودة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-٥ «الموظفون» من هذه النشرة).

١٢-٥ خطة حوافز نقدية للموظفين

وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/١٠/٢٠٢٣م) على اعتماد برنامج حوافز طويلة الأجل للموظفين والذي يهدف إلى الحفاظ على كبار التنفيذيين لدى الشركة والموظفين الرئيسيين الذين تحددهم لجنة الترشيحات والمكافآت، وتحفيزهم بهدف دعم أهداف الشركة الاستراتيجية على المدى الطويل. يغطي برنامج الحوافز طويلة الأجل للموظفين فترة ثلاثة (٣) سنوات اعتباراً من ١٩/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٤م) وسيقوم مجلس إدارة الشركة بإعادة إعداد البرنامج بعد انتهاء تلك الفترة لتتناسب مع أهداف المرحلة المستقبلية للشركة. تُستحق المكافآت النقدية وفقاً لخطة محددة، وترتبط بتحقيق شروط الأداء المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. وقد تم وضع مخصص متوقع لسنة ٢٠٢٤م لهذا البرنامج يقدر بعشرين مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك مع الأخذ بالاعتبار احتمالية تغيير المبالغ حسب نسب الإنجاز لشروط الأداء.



٦- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات

١-٦ المقدمة

يوفر قسم مناقشة الإدارة وتحليلها لشركة أم القرى للتنمية والإعمار («المجموعة» أو «المصدر») عرضاً تحليلياً للأداء التشغيلي للمجموعة ومركزها المالي خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وقد تم إعداد هذا القسم بناءً على القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة من قبل المجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) المطبقة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والمنشورات المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) وتمت مراجعتها من قبل كي بي إم جي للاستشارات المهنية والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة من قبل المجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة والمفحوص من قبل مراجع الحسابات القانوني شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية.

لا تمتلك كي بي إم جي للاستشارات المهنية أو أي من الشركات التابعة لها أو أي من موظفيهم أو أقاربهم، أي أسهم أو حصص من أي نوع في المجموعة بما قد يؤثر في استقلاليتهم كما في تاريخ إصدار تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية. وقد قدمت كي بي إم جي للاستشارات المهنية كما في تاريخ هذه النشرة موافقتها الخطية على الإشارة في هذه النشرة إلى دورها بصفتها مراجعاً لحسابات المجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

تعد القوائم المالية المذكورة أعلاه جزءاً أساسياً من هذه النشرة ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع هذه القوائم والإيضاحات المرفقة، ويمكن الاطلاع على هذه القوائم المالية في القسم رقم ١٩ «القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها» من هذه النشرة.

وقد تم تقريب كل المبالغ الواردة في هذا القسم إلى أقرب مليون ريال ما لم يذكر خلاف ذلك، وتم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب رقم عشري. ولهذا، فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجدول. وعليه، تستند كل النسب والمؤشرات والتدفقات السنوية إلى أرقام مقربة.

وقد تم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من المعلومات المالية لسنة المقارنة المعروضة في القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

قد يتضمن هذا القسم بيانات افتراضية تتعلق بالتوقعات المستقبلية للمجموعة، بناءً على خطط الإدارة وتوقعاتها بشأن نمو المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي فضلاً عن المخاطر والشكوك المرتبطة بها. وقد تختلف النتائج الفعلية للمجموعة بشكل جوهري عن النتائج المتوقعة نتيجة للعديد من العوامل والمخاطر والأحداث المستقبلية، بما في ذلك تلك الوارد مناقشتها في هذا القسم من النشرة أو في أي موضع آخر منها، لا سيما القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة.

٦-٢ العوامل الرئيسية المؤثرة على عمليات المجموعة

تعتمد أعمال وأداء المجموعة على آليات القطاع العقاري، ولكن هناك بعض العوامل والمخاطر الرئيسية التي قد تؤثر على النتائج التشغيلية للمجموعة. تعتمد العوامل المدرجة أدناه على المعلومات المتاحة حالياً للإدارة وقد لا تمثل جميع العوامل و/أو الأحداث ذات الصلة بفهم نتائج عمليات المجموعة الحالية أو المستقبلية. وفيما يلي تلخيص لبعض هذه العوامل وتأثيرها على عمليات المجموعة.

١-٢-٦ مصادر الإيرادات

أ- بيع وتأجير قطع الأراضي

بحسب الخطة الرئيسية لمشروع مسار تستهدف الشركة بيع حوالي ٥٤٪ من إجمالي عدد قطع الأرض البالغة ٢٠٥ قطع وتستهدف تأجير/تطوير/الاستثمار المشترك للمتبقين. إن ارتفاع الطلب على قطع الأراضي قد يخدم المجموعة بشكل إيجابي وقد يؤدي بدوره إلى زيادة أسعار قطع الأراضي ومعدلات الإيجار. وعلى العكس من ذلك، ونظراً للاعتماد الكبير على عائدات بيع قطع الأراضي وتأجيرها، فإن قلة الطلب على مبيعات قطع الأراضي أو تأجيرها قد يكون له آثار سلبية على الأداء المتوقع للمجموعة والتدفقات النقدية.

ب- الدخل التشغيلي

بعض قطع الأراضي مخصصة للتطوير والاحتفاظ بها من قبل المجموعة مع توقع تحقيق إيرادات تشغيلية (لأنواع الأصول مثل قطاع الضيافة والمراكز التجارية). يعتمد الدخل التشغيلي بشكل كبير على معدلات الإشغال وأي تغيير في معدلات الإشغال (سواء كانت سلبية أو إيجابية) سيؤثر على أداء المجموعة. يُعد مؤشر معدل الإشغال مؤشر أداء رئيسي يقيس الاستفادة من معروض الفنادق والمراكز التجارية ويعكس الطلب على أماكن الإقامة/التسويق في فترة زمنية معينة. كما يعد معدل الإشغال مهماً للفنادق والمراكز التجارية لأنه يؤثر بشكل مباشر على توليد الإيرادات والربحية. تشير معدلات الإشغال المرتفعة إلى الطلب القوي والاستخدام الفعال للأصول، في حين تشير معدلات الإشغال المنخفضة إلى ضعف الأداء وتحديات الإيرادات. إن أي تغيير سلبي في معدلات الإشغال سيؤثر سلباً على الدخل التشغيلي وعلى الأداء المتوقع للمجموعة.

ج- عائدات البيع من بيع الوحدات

بعض قطع الأراضي مخصصة للتطوير بهدف بيع وحدات وتحقيق عائدات من المبيعات. جزء من الطلب على الوحدات السكنية في مكة، وتحديدًا في محيط الحرم، ينبع من الحاجة إلى منازل ثانية، وتعرف المنازل الثانية، بشكل عام، بأنها وحدات سكنية يستخدمها مالكوها لمدة تقل عن ٣٠ يومًا في السنة، غالبًا في عطلة نهاية الأسبوع أو كوجهة للعطلات بدلاً من مكان الإقامة الأساسي. إن ارتفاع الطلب على المنازل الثانية في مكة قد يخدم المجموعة بشكل إيجابي وقد يؤدي بدوره إلى زيادة أسعار المتر المربع. وعلى العكس من ذلك، فإن قلة الطلب على المنازل الثانية في مكة قد يكون له آثار سلبية على الأداء المتوقع للمجموعة والتدفقات النقدية.

٢-٢-٦ استراتيجية التطوير

أ- التطوير الذاتي

بعض قطع الأراضي مخصصة للتطوير الكامل من قبل المجموعة. وسيطلب مثل هذا التطوير مبالغ كافية من التمويل لضمان تمويل النفقات الرأسمالية المطلوبة. إن أي زيادة في أسعار المواد الخام أو أسعار مواد البناء أو تكاليف البناء الأخرى سوف تؤثر سلباً على الأداء المتوقع للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تأخير في البناء قد يؤدي إلى تجاوز التكاليف وقد يؤثر على أداء المجموعة. وأخيراً، وأي صعوبات في تأمين التمويل الكافي، يمكن أن تؤثر أيضاً على تسليم المشاريع في الوقت المناسب.

ب- تطوير المشاريع المشتركة

تم التخطيط لتطوير بعض قطع الأراضي من خلال الشراكة مع شركاء المشاريع المشتركة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المطورين والمقاولين ومشغلي مراكز التسوق ومشغلي الفنادق. وبموجب استراتيجية تطوير المشاريع المشتركة، من المتوقع أن يتم توزيع النفقات الرأسمالية لتطوير البنية التحتية للعقارات من قبل الشريك وليس المجموعة. إن تطوير العقارات جنباً إلى جنب مع أفضل الشركاء من شأنه أن يخفف من متطلبات التمويل للمجموعة بالإضافة إلى إمكانية ضمان تسليم هذه المشاريع في الوقت المناسب. ومع ذلك، فإن الاعتماد على الشركاء الاستراتيجيين لتطوير قطع الأراضي يشكل أيضاً مخاطر محتملة، والتي قد تؤثر أيضاً سلباً على أداء المجموعة.

٣-٢-٦ التركيبة الديموغرافية الشاملة

يتأثر الطلب العقاري بعدد من العوامل الاجتماعية والديموغرافية مثل معدل النمو السكاني، ودخل الفرد، ومتوسط حجم الأسرة، والتوزيع العمري، ونسبة الشباب في المجتمع. ويمكن للتغيرات في هذه المتغيرات أن تزيد أو تقلل الطلب على العقارات. ويؤثر معدل النمو السكاني على عدد المستهلكين المحتملين، بينما يحدد دخل الفرد القوة الشرائية. ويؤثر متوسط حجم الأسرة على الحاجة إلى أنواع مختلفة من العقارات، ويؤثر التوزيع العمري ونسبة الشباب على تفضيلات السكن. يعد التكيف مع هذه العوامل المالية أمراً بالغ الأهمية بالنسبة للشركات لاستمرار ربحيتها في سوق العقارات.

٤-٢-٦ التركيز الجغرافي

تعمل المجموعة حالياً في مكة المكرمة فقط مع عدد كبير من قطع الأراضي يتكون من ١,٢٥ مليون متر مربع كمساحة إجمالية للموقع، بما في ذلك ٢٠٥ قطعة أرض استثمارية بمساحة ٦٤١ ألف متر مربع. وتعتمد مصادر الإيرادات المختلفة المتوقعة للمجموعة، بما في ذلك أسعار البيع للمتر المربع وأسعار الإيجار للمتر المربع ومعدلات الإقامة والطلب الإجمالي، بشكل كبير على سوق مكة المكرمة بما في ذلك الطلب على مواسم الحج والعمرة.

٥-٢-٦ العوامل الاقتصادية

تميل معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى التأثير على قطاع العقارات. ويتجلى النمو الاقتصادي القوي إلى زيادة الأنشطة التجارية، وخلق فرص العمل، وارتفاع الدخل المتاح، وكل هذا يحفز الطلب على العقارات السكنية والتجارية والصناعية.

التضخم هو عامل اقتصادي مهم آخر يؤثر على سوق العقارات. عندما يكون التضخم مرتفعاً، ترتفع تكلفة مواد البناء والعمالة والمدخلات الأخرى، مما يؤدي إلى زيادة نفقات تطوير العقارات وصيانتها. يمكن أن يؤثر الضغط التضخمي على أسعار العقارات ومعدلات الإيجار، مما قد يؤثر على مستويات الطلب وقرارات الاستثمار.

تلعب أسعار الفائدة أيضاً دوراً مهماً في سوق العقارات. عندما تكون أسعار الفائدة منخفضة، تنخفض تكاليف الاقتراض، مما يجعل من السهل على الأفراد والشركات تأمين الرهون العقارية والقروض لشراء العقارات. عادة ما تؤثر أسعار الفائدة المرتفعة على الطلب على العقارات، لأنها يمكن أن تحد من الاستثمار وامتلاك المنازل. وعلى العكس من ذلك، فإن انخفاض أسعار الفائدة يمكن أن يشجع على الاقتراض، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات.

كما أن قطاع النفط والعوامل الاقتصادية المرتبطة به لها تأثير كبير على سوق العقارات في المملكة العربية السعودية. وباعتبارها أكبر مصدر للنفط على مستوى العالم، فإن التقلبات في أسعار النفط يمكن أن تؤثر على اقتصاد الدولة وبالتالي تؤثر على قطاع العقارات. يمكن أن تؤثر تقلبات أسعار النفط على الإنفاق الحكومي، وأنماط الاستثمار، ومعنويات السوق بشكل عام، وبالتالي التأثير على الطلب والتسعير في سوق العقارات.

تغيرات أسعار الصرف عند استيراد مواد البناء من الخارج قد تؤثر على التدفق النقدي لتنفيذ المشروع.

٦-٢-٦ المبادرات العقارية

تعتبر السياسات واللوائح الحكومية من العوامل المهمة التي تشكل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية. لقد تم تطوير المبادرات الحكومية لتعزيز وتنشيط عمل القطاع العقاري بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، برنامج إيجار وبرنامج وافي ومبادرات رؤية ٢٠٣٠م الأخرى. وتسعى تلك المبادرات إلى تنويع الاقتصاد وجذب الاستثمار الأجنبي. ومن الممكن أن تؤدي السياسات التي تشجع الاستثمار الأجنبي، وتخفيف حواجز دخول السوق، وتقديم الحوافز، إلى دفع الطلب على العقارات، وخاصة في قطاعات الضيافة والسياحة والتطوير التجاري.

٧-٢-٦ التغيرات في البيئة التنظيمية الخارجية

قد تشكل التغيرات التنظيمية التي تحدث للمجموعة قيوداً تحد من توسع المجموعة وتطويرها، وقد يكون التأثير مرتبطاً بشكل مباشر بمبيعات أراضي المجموعة أو مشاريعها. يمكن أن تشمل التغيرات المحتملة زيادة ضريبة المعاملات العقارية، أو اشتراط حصول المطورين العقاريين على تراخيص معينة، أو متطلبات معدلات توظيف عالية. ولذلك فإن أي تغيير قد يحدث في البيئة التنظيمية قد يؤثر بشكل أساسي على المركز المالي للمجموعة وتوقعاتها المستقبلية.

٨-٢-٦ رأس المال وتوافر التمويل

تعمل المجموعة في المشاريع التي تتطلب مبلغاً كبيراً من رأس المال والنفقات الأخرى طويلة الأجل. قد تتجاوز الالتزامات الرأسمالية المرتبطة بتطوير المشاريع التدفقات النقدية للمجموعة خلال فترة تطوير المشاريع. وفي الماضي، تم تمويل هذه النفقات والاستثمارات من خلال مجموعة متنوعة من الوسائل، بما في ذلك النقد الناتج داخلياً والاقتراض الخارجي.

تعتمد قدرة المجموعة على ترتيب التمويل الخارجي وتكلفة هذا التمويل على عوامل عديدة، بما في ذلك وضعها المالي المستقبلي، والظروف الاقتصادية العامة وأسواق رأس المال، وأسعار الفائدة، وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين أو المستثمرين الآخرين، وثقة المقرضين والمستثمرين في أعمال المجموعة والأسواق التي تعمل فيها، والأحكام المعمول بها في قوانين الضرائب والأوراق المالية والظروف السياسية والاقتصادية في أي ولاية قضائية ذات صلة. لا تقدم المجموعة أي ضمان بأنها ستكون قادرة دائماً على حصول أو تقديم أي تمويل خارجي بشروط تجارية معقولة على الإطلاق.

٣-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية

- ١- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم قد تم استخراجها دون تعديل جوهري ويتم عرضها بما يتفق مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها والتي أعدتها المجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقرير المالي. وقد تم إعداد القوائم المذكورة مسبقاً من قبل المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتمت مراجعتها من قبل مراجع حسابات المجموعة كي بي إم جي للاستشارات المهنية. بالإضافة إلى القوائم المالية الأولية الموحدة الغير مراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة من قبل المجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة والمفحوصة من قبل مراجع الحسابات القانوني شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية.
- ٢- مع مراعاة ما تم ذكره في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة»، يقر أعضاء مجلس الإدارة أيضاً بأن المجموعة تمتلك رأس مال عامل يكفي لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً التي تلي مباشرة تاريخ هذه النشرة.
- ٣- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي أو التجاري للمجموعة في السنوات المالية الثلاث التي سبقت مباشرة تاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة حتى تاريخ الموافقة على هذه النشرة، باستثناء ما ورد في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة.
- ٤- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن كل الحقائق الجوهرية المتعلقة بالمجموعة وأدائها المالي قد تم الإفصاح عنها في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها إلى جعل أي إفادة فيها مضللة.
- ٥- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها أي ممتلكات، بما في ذلك أي أوراق مالية تعاقدية أو أصول أخرى، تخضع قيمتها للتقلبات أو يصعب التأكد منها، مما يؤثر بشكل كبير على تقييم وضعها المالي باستثناء ما تم ذكره في هذه النشرة.
- ٦- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة لم تقدم أي عمولات أو خصومات أو رسوم وساطة أو أي تعويض غير نقدي آخر في ما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب قبول وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة.
- ٧- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها أي قروض أو أي مطلوبات أخرى سواء كانت مغطاة بضمان شخصي أو ضمان غير شخصي أو مغطاة برهن عقاري، بما في ذلك أي سحبيات على المكشوف من الحسابات المصرفية، وليس لديها أي مطلوبات مضمونة أو مطلوبات بموجب القبول أو ائتمان القبول أو أي مطلوبات شراء تأجيلي باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» والقسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة.
- ٨- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في نشاطها.
- ٩- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن عمليات المجموعة لم تتوقف بطريقة تؤثر أو أثرت بشكل كبير على وضعها المالي خلال الاثني عشر شهراً الأخيرة.
- ١٠- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا تخضع أي من أسهم المجموعة إلى حق الخيار، كما في تاريخ هذه النشرة.
- ١١- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة قدمت تفاصيل شاملة في هذا القسم عن أي التزامات محتملة.
- ١٢- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن ممتلكات المجموعة لا تخضع إلى أي رهون أو حقوق أو أعباء باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» والقسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة.
- ١٣- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة لا تحتفظ بأدوات دين حالية أو أدوات دين معتمدة ولكن غير مُصدرة أو قروض لأجل أو رهون عقارية مضمونة أو غير مضمونة، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة.
- ١٤- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه ليس لدى أي من أقاربهم أي أسهم أو حصص في المصدر.
- ١٥- يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أي تغييرات هيكلية وعدم وجود تعديلات جوهرية على السياسات المحاسبية للمجموعة في السنوات المالية الثلاث التي سبقت مباشرة تاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة، بالإضافة إلى نهاية الفترة المشمولة في تقرير مراجعي الحسابات حتى تاريخ إصدار هذه النشرة.
- ١٦- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة لم تجر أي تعديلات على رأس مالها خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم هذه النشرة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» والقسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة.
- ١٧- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها علم بأي معلومات حول أي سياسات حكومية، أو مالية، أو نقدية، أو سياسية، أو سياسات تمس الاقتصاد الكلي أو أي عوامل أخرى أثرت أو قد تؤثر بشكل كبير، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، على عمليات المجموعة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة.

٤-٦ ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

الأحكام

الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرتها على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل المنظور. علاوةً على ذلك، فإن الإدارة ليست على دراية بأي عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. لذلك، لا يزال إعداد القوائم المالية الموحدة يتم على أساس الاستمرارية.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ «العقارات الاستثمارية». عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للمجموعة.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد عدم ممارسته. لدى المجموعة عدة عقود إيجار تشمل خيارات تمديد وإنهاء. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول ممارسة أو عدم ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقد الإيجار. وهذا يعني، أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً سواءً للتجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث كبير أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء.

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها لمعرفة ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ «القوائم المالية الموحدة». قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، الحصة التي تمتلكها والترتيبات التعاقدية المطبقة وقدرتها وحدود مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة في الشركات المستثمر فيها لتحديد ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها أم لا.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في تاريخ التقرير، والتي قد ينتج عنها تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية، موضحة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إلا أن الظروف والافتراضات الحالية والتقديرات المستقبلية قد تتغير بسبب التغيرات أو الظروف السوقية الخارجة عن سيطرة المجموعة. ويتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. تتضمن الأجزاء التالية معلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة:

منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة خطة المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التقديرات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملازم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية.

العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة استهلاك الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف. تعتقد المجموعة أن القيم المتبقية قد لا يكون لها تأثيراً جوهرياً على تكلفة الاستهلاك والقيمة الدفترية للموجودات. وبناءً عليه، يتم افتراض القيمة المتبقية بصفر. تعتقد الإدارة أيضاً أن استهلاك القسط الثابت يعكس نموذج استهلاك المنافع الاقتصادية. تراجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سنوياً لتحديد أي تغيرات جوهرية عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مرتتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية

اخترت المجموعة نهجاً مبسطاً لجميع الذمم المدينة. وتستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية. وتستند مصفوفة المخصص في الأساس إلى معدلات التعثر في السداد التي تم ملاحظتها سابقاً للشركة. وتقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات الاستشرافية. وفي تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التقادم التي تم ملاحظتها تاريخياً، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في شروط الظروف الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للشركة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة لتخلف العملاء في المستقبل عن السداد.

معدل الاقتراض التدريجي

يتعذر على المجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقود الإيجار. معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدة مماثلة، مع ضمان مماثل، والأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما «يتعين على المجموعة دفعه»، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات قابلة للملاحظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويتعين عليها تقديم بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة ذاتها.

السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت المجموعة الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣م. تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية «الجوهرية» بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة». وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها، إلا أنها أثرت على معلومات السياسة المحاسبية التي تم الإفصاح عنها في بعض المواضع.

أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في المنشأة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في المنشآت المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على منشأة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على المنشأة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على المنشأة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للمنشأة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على المنشأة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع المنشآت المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في المنشأة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في المنشأة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة في حال وجودها) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعد القوائم المالية للمنشآت التابعة بإتباع فترات مالية مماثلة لفترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للمنشآت التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المستخدمة من قبل المجموعة.

تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

الموجودات

تبويب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً في حال:

- من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد، إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من فترة التقرير المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- توقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- الاحتفاظ به بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- توقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء التمويلية كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تحميل مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية الشركة في المنشآت التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

خلال سنة ٢٠٢٠م، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة») أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (٨٤ / أ) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيابة القانونية معفيًا من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

بخلاف معاملات الاستعدادات العقارية المشمولة بنظام ضريبة التصرفات العقارية، تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة لتوريد السلع والخدمات الأخرى وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد («ضريبة القيمة المضافة على المخرجات») ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات غير القابلة للمطالبة بها بموجب نظام ضريبة التصرفات العقارية («ضريبة القيمة المضافة على المدخلات»). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بضريبة القيمة المضافة على المدخلات على التوريدات المختلطة باستخدام معادلة المعدل الافتراضي التناسبي.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً بواسطة كيانات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقاً. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبند.

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق، يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء إثبات الأصل (المحسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري، بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف انخفاض قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

استهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها عند الاقتضاء.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات:

الفئات	العمر الإنتاجي بالسنوات
أثاث وتجهيزات	٣ - ٤
سيارات	٤
أجهزة حاسب آلي	٣ - ٥
تحسينات على عقارات مستأجرة	٥ أو فترة العقد أيهما أقل

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً ويتم تعديلها لاحقاً، إذا كان ذلك ملائماً.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة حال وجودها. عندما تكون الأعمال الرأسمالية جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة.

عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين. لتقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزاً بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المحدد مادياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل؛
- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية وغرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:

- للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
- تصميم المجموعة للأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات ذي الصلة.

موجودات حق الاستخدام

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذي الصلة للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة. ولاحقاً، تم قياسه بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالمتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحة منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغير في تقييم خيار شراء الأصل ذو الصلة.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر («معدل الاقتراض الإضافي»)، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما «يتعين على المجموعة دفعه»، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تبرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة.

يتم إثبات حوافز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي الذمم المدينة لعقود الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

اخترت المجموعة عدم إثبات حق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

معدل الاقتراض المتزايد

لا تستطيع المجموعة على الفور تحديد سعر الفائدة المضمن في عقود الإيجار، وبالتالي تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في قياس التزامات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يجب على المجموعة دفعه من أجل الاقتراض المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لحق استخدام الأصل في بيئة اقتصادية مماثلة لفترة مماثلة وضمن مائل. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد «المبلغ الذي على المجموعة دفعه» والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عند الحاجة للتعديل بما يتناسب مع شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام البيانات الملحوظة (مثل: أسعار الفائدة في السوق) والمتوفرة واللازمة لعمل بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسمة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزها للغرض المحدد له أو للبيع، فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها.

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً، إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم بها الاستبعاد.

المصروفات المتكبدة لاستبدال بنود العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة. يتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية لعقار استثماري عن قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلاءم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنوياً تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل المجموعة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمته القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار انخفاض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد طرح الاستهلاك، ما لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يجب على المجموعة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما، وفقط عندما تصبح المجموعة طرفاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- أ- تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛ و
- ب- تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للمجموعة التي تقاس بالتكلفة المطفأة هي الفئة الأنسب إلى المجموعة.

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- أ- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ب- الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

عندما، وفقط عندما، تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد انخفضت فقط في حال كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الإثبات الأولي للأصل وأن حدث الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي أو لمجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل يعتد به. قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المدينون أو مجموعة من المدينون يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تعثر وتأخر في سداد الفائدة أو أصل المبلغ أو احتمالية تعرضهم للإفلاس أو إجراء إعادة هيكلة مالية وبيانات يمكن ملاحظاتها تدل على وجود انخفاض في القيمة يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل الأحوال الاقتصادية التي تتناسب مع حالات التعثر في السداد.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى ١٢ شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتمشي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف ودمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المجموعة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- أ- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
- ب- المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- ج- عقود الضمان المالي.
- د- التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثباتات المطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثباتات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية - إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص - على سبيل المثال - بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين القصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

خطة المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطة المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات ربح أو خسارة بتخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

يخصص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الاكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة المجموعة.

إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمنافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت.

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

تعترف المجموعة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصل الموعود به وتفي المجموعة بالتزامات الأداء. تنظر المجموعة في المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول الموعودة:

- للمجموعة الحق في استلام ثمن الأصل.
- قامت المجموعة بنقل الحيازة المادية للأصل.
- العميل لديه مخاطر ومكافآت كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل الأصل.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

٥-٦ ملخص القوائم الموحدة ومؤشرات الأداء الأساسية

يجب قراءة المعلومات المالية الموحدة المختارة ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة المبينة أدناه مع المعلومات المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بما في ذلك، في كل حالة، الإيضاحات الواردة في القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات في هذه النشرة.

١-٥-٦ ملخص القوائم الموحدة للمجموعة

الجدول (١-٦): ملخص المعلومات المالية الموحدة للمجموعة

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين النصف الأول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)
قائمة الدخل الشامل								
الإيرادات	-	٤٢٩,٤	٩٨٨,١	٦٤٧,١	٧٦٠,٧	لا ينطبق	٪١٣٠,١	٪١٧,٦
تكلفة الإيرادات	-	(٢٤٨,٨)	(٦٨٨,٩)	(٤٩٢,٣)	(٤٣٤,٥)	لا ينطبق	٪١٧٦,٩	(٪١١,٧)
إجمالي الربح	-	١٨٠,٦	٢٩٩,٣	١٥٤,٩	٣٢٦,٣	لا ينطبق	٪٦٥,٧	٪١١٠,٧
مصروفات عمومية وإدارية	(١٢٨,٥)	(١٥٩,٧)	(٢١٨,٥)	(٦٠,٤)	(٨٤,١)	٪١٥,٣	٪٣٦,٨	٪٣٩,٢
مصروفات بيع وتسويق	(١٥,٨)	(٤٥,٠)	(٦٠,٤)	(٤٠,٥)	(٢١,٨)	٪١٨٤,٨	٪٣٤,٢	(٪٤٦,٢)
إيرادات تشغيلية أخرى	١٢,٩	٣٠,٦	٤٠٨,٣	٣,٩	٢٢,٠	٪١٣٧,٢	٪١,٢٣٤,٣	٪٤٦٤,١
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	-	(٠,٨)	(٢,٣)	(١,٧)	(٣,٣)	لا ينطبق	٪١٨٧,٥	٪٩٤,١
(الخسارة)/ الربح التشغيلي	(١٤١,٤)	٥,٧	٤٢٦,٤	٥٦,١	٢٣٩,١	لا ينطبق	٪٧,٣٨٠,٧	٪٣٢٦,٢
أعباء تمويلية	(١٣,٩)	(٢٠,٢)	(٣٤,٢)	(١٣,٤)	(١٩,٣)	٪٤٥,٣	٪٦٩,٣	٪٤٤,٠
إيرادات تمويلية	-	-	-	١٤,٠	٧,٨	لا ينطبق	لا ينطبق	(٪٤٤,٣)
(الخسارة)/ الربح قبل الزكاة	(١٥٥,٣)	(١٤,٥)	٣٩٢,١	٥٦,٧	٢٢٧,٦	(٪٩٠,٧)	لا ينطبق	٪٣٠١,٤
الزكاة	(١٠,٦)	(٧,٦)	(٧٥,١)	(٨,٧)	(٣٥,٤)	(٪٢٨,٣)	٪٨٨٨,٢	٪٣٠٦,٩
(خسارة) / ربح السنة/ الفترة	(١٦٥,٩)	(٢٢,١)	٣١٧,٠	٤٧,٩	١٩٢,٢	(٪٨٦,٧)	لا ينطبق	٪٣٠١,٣
الدخل الشامل الآخر								
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:								
إعادة قياس مخصص منافع الموظفين	١,٤	٢,٢	١,٧	-	-	٪٥٧,١	(٪٢٢,٧)	لا ينطبق
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) الشاملة) للسنة / للفترة	(١٦٤,٥)	(١٩,٩)	٣١٨,٧	٤٧,٩	١٩٢,٢	(٪٨٧,٩)	(٪١,٧٠١,٥)	٪٣٠١,٣
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة	١,٠١٢,٣	١,٢٥٠,٧	١,٣٠٧,٩	١,٣٠٧,٩	١,٣٠٧,٩	٪٢٣,٦	٪٤,٦	-
(خسارة) / ربح السهم للسنة / للفترة	(٠,١٦٦)	(٠,٠٢٢)	٠,٢٤	٠,٠٤	٠,١٥	(٪٨٧,٥)	لا ينطبق	٪٢٧٥,٠

٣١) التغييرين ديسمبر ٢٠٢٣ – النصف الأول (٢٠٢٤)	التغييرين (٢٠٢٣-٢٠٢٢)	التغييرين (٢٠٢٢-٢٠٢١)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مليون ريال سعودي	
قائمة المركز المالي								
٣,٧%	٢,٨%	١٥,٩%	٢٢,٥٢٠,٣	٢١,٧٢٣,٥	٢١,١٢١,٧	١٨,٢٢٢,٨	الموجودات غير المتداولة	
٣٦,٦%	(٢,٣%)	(٤٧,٠%)	٢,٠٣٣,٩	١,٤٨٩,٤	١,٥٢٣,٧	٢,٨٧٥,٤	الموجودات المتداولة	
٥,٨%	٢,٥%	٧,٣%	٢٤,٥٥٤,٢	٢٣,٢١٢,٩	٢٢,٦٤٥,٤	٢١,٠٩٨,٢	إجمالي الموجودات	
١١,٤%	٢١,٤%	١,٧%	٩,٧٩٧,١	٨,٧٩٤,٠	٧,٢٤٤,٦	٧,١٢٤,٢	المطلوبات غير المتداولة	
٧,٥%	(٤٠,١%)	٨,٠%	٢,٠٩٢,٠	١,٩٤٦,١	٣,٢٤٦,٦	٣,٠٠٥,٥	المطلوبات المتداولة	
١٠,٧%	٢,٤%	٣,٦%	١١,٨٨٩,٢	١٠,٧٤٠,١	١٠,٤٩١,٢	١٠,١٢٩,٧	إجمالي المطلوبات	
١,٥%	٢,٦%	١٠,٨%	١٢,٦٦٥,٠	١٢,٤٧٢,٨	١٢,١٥٤,٢	١٠,٩٦٨,٥	إجمالي حقوق الملكية	
٥,٨%	٢,٥%	٧,٣%	٢٤,٥٥٤,٢	٢٣,٢١٢,٩	٢٢,٦٤٥,٤	٢١,٠٩٨,٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	
التغييرين النصف الاول (٢٠٢٣-٢٠٢٤)	التغييرين (٢٠٢٣-٢٠٢٢)	التغييرين (٢٠٢٢-٢٠٢١)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مليون ريال سعودي
قائمة التدفقات النقدية								
(٢٧,٥%)	(١٣,٩%)	(٤١٦,٦%)	(١٨٨,٩)	(٢٦٠,٤)	(٥٠١,٥)	(٥٨٢,٣)	١٨٣,٩	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٢٢,٣%)	(١٠,٧%)	٩,٥%	(٣٣٦,٧)	(٤٣٣,٤)	(٩٧٧,٢)	(١,٠٩٤,١)	(٩٩٩,٣)	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
١٠٢,٩%	لا ينطبق	(١٠٤,٩%)	٩٠١,٩	٤٤٤,٥	١,٠٩٥,٠	(١٧١,٢)	٣,٥١٦,٨	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٤١,٦%)	(٦٦,٧%)	٣,٩٤٩,٦%	٥٣٨,٥	٩٢٢,٣	٩٢٢,٣	٢,٧٦٩,٩	٦٨,٤	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة/ الفترة
٣٥,٩%	(٤١,٦%)	(٦٦,٧%)	٩١٤,٨	٦٧٢,٩	٥٣٨,٥	٩٢٢,٣	٢,٧٦٩,٩	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة/ الفترة
مؤشرات الأداء الأساسية								
			١,٠	٠,٨	٠,٥	١,٠		نسبة السيولة الجارية
			٢٠٦,٥%	٢١٦,١%	٢١٥,٩%	٢٠٨,٣%		إجمالي الموجودات الى إجمالي المطلوبات
			٢٠٥	٢٠٥	٢٠٥	٢٠٥		إجمالي عدد أراضي المشروع الاستثمارية حسب المخطط العام المعتمد
			٧٧,٣%	٦٩,٢%	٥٨,٣%	٦٣,٤%		نسبة الديون الى حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤ م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي مجموعة مساهمة سعودية مقفلة تأسست عام ٢٠١٢ م بموجب أمر سامي لتتولى تطوير الأصول العقارية على طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة وشراء قطع الأراضي ولتطوير الأصول العقارية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها. يتم التطوير تحت الاسم التجاري «مسار».

مشروع وجهة مسار («المشروع» أو «وجهة مسار») هو مشروع إعادة تطوير كبير في المنطقة الواقعة على الجانب الغربي من مكة المكرمة.

المجموعة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ بتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢١ م). وقد صدر القرار الوزاري رقم ١/٦٣ ق بإعلان تأسيس المجموعة بتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٧ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٣/٢٠ م).

يتمثل نشاط المجموعة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع قطع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصنة، ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والإنفاق.

يتكون مشروع وجهة مسار من عدة حزم، بعضها قيد التطوير حالياً وهذه الحزم هي جزء من استراتيجية التطوير الشاملة للوجهة (إذ يتم تطوير عدد منها من قبل المجموعة):

- حزمة (أ) تحتوي على مكونات عقارية مختلفة مثل الشقق السكنية والفنادق والممتلكات التجارية؛
- حزم (ب) و(د) و(هـ) و(و) تشمل عقارات الضيافة («الفنادق») والممتلكات التجارية؛ و
- حزمة (ج) تشمل بناء المساجد.

وقد تعاقدت المجموعة مع عدة شركات مقدمة للخدمات لمساعدة المجموعة في تطوير وجهة مسار بما في ذلك:

مقدم الخدمات رقم (١) هو مستشار إدارة وإشراف المشروع المسؤول عن الإدارة والإشراف على أعمال الدراسات والتصاميم وأعمال البنية التحتية في وجهة مسار.

مقدم الخدمات رقم (٢) هو المقاول الرئيسي المسؤول عن تصميم وتنفيذ البنية التحتية لوجهة مسار.

مقدم الخدمات رقم (٣) هو المسؤول عن خدمات الاستشارات التصميمية لوجهة مسار وتشمل خدمات استشارات التصميم هذه تصميم المباني للحزمة (أ) وتصميم وتطوير محطة الحافلات الترددية الواقعة أسفل مركزي التسوق والبوليفارد.

أ- قائمة الدخل والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد للمجموعة

تقدم الجداول التالية قائمة الدخل والخسارة والدخل الشامل الآخر للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

الجدول (٢-٦): قائمة الدخل الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٣م-٢٠٢٢م)	التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢١م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
قائمة الدخل الشامل					
		٩٨٨,١	٤٢٩,٤	-	الإيرادات
		(٦٨٨,٩)	(٢٤٨,٨)	-	تكلفة الإيرادات
		٢٩٩,٣	١٨٠,٦	-	إجمالي الربح
		(٢١٨,٥)	(١٥٩,٧)	(١٣٨,٥)	مصروفات عمومية وإدارية
		(٦٠,٤)	(٤٥,٠)	(١٥,٨)	مصروفات بيع وتسويق
		٤٠٨,٣	٣٠,٦	١٢,٩	إيرادات تشغيلية أخرى
		(٢,٣)	(٠,٨)	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
		٤٢٦,٤	٥,٧	(١٤١,٤)	(الخسارة)/ الربح التشغيلي
		(٣٤,٢)	(٢٠,٢)	(١٣,٩)	أعباء تمويلية
		٣٩٢,١	(١٤,٥)	(١٥٥,٣)	(الخسارة)/ الربح قبل الزكاة
		(٧٥,١)	(٧,٦)	(١٠,٦)	الزكاة
		٣١٧,٠	(٢٢,١)	(١٦٥,٩)	(خسارة)/ ربح السنة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
الدخل الشامل الآخر					
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:					
(٢٢,٧٪)	٥٧,١٪	١,٧	٢,٢	١,٤	إعادة قياس مخصص منافع الموظفين
لا ينطبق	(٨٧,٩٪)	٣١٨,٧	(١٩,٩)	(١٦٤,٥)	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
٤,٦٪	٢٣,٦٪	١,٣٠٧,٩	١,٢٥٠,٧	١,٠١٢,٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
لا ينطبق	(٨٧,٥٪)	٠,٢٤	(٠,٠٢)	(٠,١٦)	(خسارة) / ربح السهم للسنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الإيرادات

أكملت المجموعة بنجاح بيع ثلاثة قطع أراضي (اثنان منها تقعان في المنطقة ٣ وواحدة تقع في المنطقة ١ من مشروع وجهة مسار) لعميلين (العميل رقم ١ والعميل رقم ٢) بقيمة إجمالية قدرها ٤٢٩,٤ مليون ريال سعودي خلال ٢٠٢٢م. وبيع خمس قطع أرض (أربعة منها تقع في المنطقة ١ وواحدة تقع في المنطقة ٣) لثلاثة عملاء جدد (العميل رقم ٣، والعميل رقم ٤، والعميل رقم ٥)، بقيمة إجمالية قدرها ٩٨٨,١ مليون ريال سعودي خلال ٢٠٢٣م حيث إن شراء وبيع قطع الأراضي هو جزء من استراتيجية الشركة وأنشطتها الرئيسية.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات مبلغ ٢٤٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وارتفعت تكلفة الإيرادات إلى مبلغ ٦٨٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تمثل تكلفة الإيرادات تكلفة قطع الأراضي الثلاثة المباعة خلال عام ٢٠٢٢م والخمس قطع المباعة خلال عام ٢٠٢٣م في مواقع استراتيجية في مناطق مختلفة. وشملت تكلفة البيع تكلفة شراء قطع الأراضي وتكاليف تطوير أعمال البنية التحتية الخاصة بقطع الأراضي والتكاليف الأخرى.

وتم توزيع هذه التكاليف حسب القيمة السوقية لكل قطعة أرض من إجمالي القيمة السوقية لأراضي المشروع.

الربح والهامش الإجمالي

يمثل الهامش الإجمالي الهامش المحقق من بيع قطع الأراضي.

انخفض هامش الربح الإجمالي من ٤٢,١٪ في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٠,٣٪ في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب زيادة عامل الخصم من ٤,٠٪ إلى ٥,٣٪ حيث تستخدم المجموعة عامل الخصم لحساب القيمة الحالية للأراضي المباعة نظراً لوجود أراضي تباع بالأجل.

مصروفات عمومية وإدارية

شكلت أتعاب الإدارة ومصاريف هيكله الصناديق الاستثمارية ما نسبته ٢٧,٧٪ والرواتب والأجور ما نسبته ٣٥,٥٪ المتعلقة بموظفي مكتب جدة ومكة المكرمة وأتعاب الاستشارات ما نسبته ١٥,٥٪ من إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في المتوسط بين السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٣م. وبالإضافة إلى ذلك، شملت المصروفات العمومية والإدارية والاستهلاك المتعلق بالتملكات والمعدات وموجودات حق الاستخدام ومصروفات أخرى.

ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية من ١٣٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٥٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة في عدة مصروفات أهمها زيادة رواتب وتكاليف الموظفين التي تأثرت بشكل أساسي بزيادة في متوسط عدد الموظفين بمقدار ١١ موظف والزيادات السنوية. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت أتعاب الاستشارات بمقدار ٧,٣ مليون ريال سعودي، كما ارتفعت مصاريف تقنية المعلومات بمقدار ١,٤ مليون ريال سعودي.

كما ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية من ١٥٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة زيادة في عدة مصروفات أهمها المخصص مقابل المطالبات و/أو القضايا المستقبلية بمبلغ ٦٠,٤ مليون ريال سعودي والمكون لمواجهة أي قضايا و/أو مطالبات مستقبلية. كما ارتفعت الأتعاب الاستشارية بمبلغ ٣٣,٣ مليون ريال سعودي متأثرة بشكل أساسي بزيادة الاستشارات الفنية بمقدار ١٧,٢ مليون ريال سعودي والمصاريف المتعلقة بالطرح العام الأولي بمقدار ١٤,١ مليون ريال ومصاريف الاستشارات المهنية بمقدار ٢,٢ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الرواتب والأجور بمبلغ ١٢,٧ مليون ريال سعودي، ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة المكافأة السنوية وزيادة متوسط عدد الموظفين بمقدار ثمانية موظفين والزيادات السنوية. وقد تم تعويض جميع هذه الزيادات جزئياً من خلال انخفاض أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية بمبلغ ٤٩,٩ مليون ريال سعودي بسبب رسملة ما يقارب ٨٧,٠٪ من هذه الأتعاب لأنها تتعلق بأعمال البناء في الحزمة «أ» و «ب».

مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق من مصاريف التسويق والإعلان ومصاريف الرعاية ومصاريف الاستهلاك.

ارتفعت مصروفات البيع والتسويق من ١٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف الدعاية والإعلان بمقدار ٢٧,٣ مليون ريال سعودي نتيجة الحملات الإعلامية والترويجية المستمرة.

وقد ارتفعت مصروفات البيع والتسويق من ٤٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة زيادة في مصاريف الدعاية والإعلان بمبلغ ٩,٨ مليون ريال سعودي ومصاريف حملات التسويق بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي مدفوعة بشكل أساسي بزيادة حملات الإعلانات التلفزيونية على قناتين تلفزيونيتين تماشياً مع استراتيجية المجموعة للتوعية بالعلامة التجارية والترويج للمشروع.

الإيرادات التشغيلية الأخرى

تشتمل الإيرادات التشغيلية الأخرى بشكل رئيسي على الدخل من استحقاق الفوائد من التدفقات النقدية المخصومة لبيع قطع الأراضي بدفعات مؤجلة، والدخل المؤقت من تأجير بعض العقارات لفترات قصيرة الأجل (١-٣ سنوات) وعليه لا تعد متكررة.

تمثل الأرباح من الودائع قصيرة الأجل أرباح من استثمارات أسواق النقد (أي الدخل من الودائع قصيرة الأجل المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية) المودعة في بنكين محليين بمعدل العائد على أساس أسعار السوق بينما يمثل الدخل من الإيجار في إيجار غير متكرر لقطعة أرض في المشروع لمقابل في مدينة مكة المكرمة لتخزين أدوات ومعدات المشروع.

ارتفعت الإيرادات التشغيلية الأخرى من ١٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بشكل أساسي بزيادة أرباح ودائع قصيرة الأجل بمبلغ ١٧,٠ مليون ريال سعودي الناتج عن مبادرات المجموعة للاستفادة من الزيادة في نسب العوائد على الودائع والتي وصلت إلى نسبة ٥٪ للمرابحات اقل من ثلاثة أشهر في عام ٢٠٢٢م.

ارتفعت الإيرادات التشغيلية الأخرى من ٣٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٠٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بشكل أساسي بالزيادة في الأرباح من تسويات قطع الأراضي بمبلغ ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي، حيث قامت المجموعة بتسوية التزام بقيمة إجمالية قدرها ١,٣ مليار ريال سعودي تتعلق بتعويضات قطع الأراضي، جزئياً من خلال التسويات النقدية. وقد حققت هذه الصفقة ربحاً قدره ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي خلال العام.

الإيرادات التشغيلية الأخرى البالغة ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي نشأت عندما قامت المجموعة بتسوية مطلوبات بقيمة ١,٣ مليار ريال سعودي مع مالك الأرض الأصلي. وتم الاتفاق على أن تقوم المجموعة بدفع مبلغ ١,١ مليار ريال سعودي من خلال تعويضات غير نقدية (أي أرض) و١٣٦,٣ مليون ريال سعودي نقداً حيث تم سداد مبلغ ٣٤,٠ مليون ريال سعودي منها وسيتم سداد مبلغ ١٠٢,٣ مليون ريال سعودي على أقساط. ويمثل مبلغ ١,١ مليار ريال سعودي القيمة العادلة المتفق عليها للأرضين، بينما تبلغ القيمة الدفترية للأرضين في حسابات المجموعة مبلغ ٦٦٩,٣ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، تم الاتفاق على أن تتكبد المجموعة مبلغاً إضافياً قدره ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي لتجهيز الأرض للاستخدام وفقاً للاتفاقية.

بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، كانت الارتفاع في الإيرادات التشغيلية الأخرى مدفوعاً بالزيادة في (١) الفوائد من بيع قطعة أرض بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي، والتي تتعلق بالإيراد المعترف به خلال السنة وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات قطع الأراضي في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، أي أنها تمثل الإيرادات المستحقة المتعلقة بالفرق بين القيمة الحالية وسعر البيع لجميع قطع الأراضي المباعة خلال فترة السنتين، و(٢) إيراد تأجير ممتلكات بقيمة ٦,٤ مليون ريال سعودي يتعلق بـ (أ) تأجير أجهزة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) لشركة اتصالات، و(ب) تأجير مبنى داخل منطقة البناء لمقاول لاستكمال أعمال الخرسانة.

أعباء تمويلية

تضمنت الأعباء التمويلية تكلفة التمويل والقروض. وتتعلق هذه الأعباء بشكل أساسي بالقروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل التي حصلت عليها المجموعة لتمويل المصاريف الإدارية والعمومية.

ارتفعت الأعباء التمويلية من ١٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بشكل أساسي بزيادة معدلات سايبور خلال عام ٢٠٢٢م من ٠,٦٪ إلى ١,٥٪.

كما ارتفعت الأعباء التمويلية من ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الزيادة الإضافية في معدلات سايبور وبسبب السحب الإضافي بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي من بنكين محليين.

الزكاة

انخفضت مصروفات الزكاة من ١٠,٦ مليون ريال سعودي (بعد تسوية أخرى بقيمة ١٧,٦ مليون ريال سعودي) في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي (بعد تسوية أخرى بقيمة ١٤,٦ مليون ريال سعودي) في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب انخفاض وعاء الزكاة من ١,١ مليار ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٦٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. نتج هذا الانخفاض عن انخفاض القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل بمقدار ٢,٨ مليار ريال سعودي والمطلوبات مقابل الأراضي بمبلغ ٦٦٣,١ مليون ريال سعودي والتي تم تعويضها جزئياً بزيادة حقوق المساهمين بمبلغ ٢,١ مليار ريال سعودي والمخصصات والأرصدة الدائنة بمبلغ ٨٤٠,٥ مليون ريال سعودي.

ارتفعت مصروفات الزكاة من ٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بارتفاع وعاء الزكاة من ٨٦٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٨ مليار ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ترجع هذه الزيادة بشكل أساسي إلى ارتفاع صافي الربح المعدل من خسارة قدرها ١٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى صافي ربح معدل قدره ٤٥٧,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ونفقات الزكاة للسنوات السابقة بقيمة ٣٠,٣ مليون ريال سعودي.

صافي (الخسارة) / الربح للسنة

تكبدت المجموعة خسائر خلال عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م بسبب أن المجموعة بدأت في تحقيق الإيرادات اعتباراً من عام ٢٠٢٢م، وبالإضافة إلى ذلك كانت المصاريف أعلى من إجمالي الربح خلال عام ٢٠٢٢م مما أدى تكبد المجموعة خسائر خلال الفترتين.

انخفضت خسارة العام من خسارة قدرها ١٦٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى خسارة قدرها ٢٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بتحقيق إجمالي ربح قدره ١٨٠,٦ مليون ريال سعودي ناتج عن بيع ثلاث قطع أراضي خلال عام ٢٠٢٢م والذي قابله تكلفة الإيرادات المرتبطة بها، وزيادة الأرباح من الودائع قصيرة الأجل بمبلغ ١٧,٠ مليون ريال سعودي والتي قابلهما زيادة في مصاريف التشغيل بمبلغ ٥١,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م.

وفي السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حققت المجموعة ربحاً قدره ٣١٧,٠ مليون ريال سعودي، مقابل خسارة قدرها ٢٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تحقيق إجمالي أرباح قدرها ٢٩٩,٣ مليون ريال سعودي ناتجة عن بيع خمس قطع أراضي خلال عام ٢٠٢٣م يقابلها التكاليف المرتبطة بها والزيادة في الإيرادات التشغيلية الأخرى بمبلغ ٣٧٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بشكل أساسي بـ (١) الأرباح من تسويات الأراضي البالغة ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي، حيث قامت المجموعة بتسوية التزام بإجمالي ١,٣ مليار ريال سعودي تتعلق بتعويضات الأراضي، جزئياً من خلال التسويات النقدية، (٢) الفوائد من بيع قطعة أرض بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي، والتي تتعلق بالإيراد المعترف به خلال العام وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات الأراضي في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، أي أنها تمثل الإيرادات المستحقة المتعلقة بالفرق بين القيمة المسجلة كإيرادات وإجمالي قيمة عقود البيع لجميع الأراضي المباعة خلال فترة السنتين، و(٣) إيراد تأجير ممتلكات قدره ٦,٤ مليون ريال سعودي يتعلق بـ (أ) تأجير أجهزة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) لشركة اتصالات، و(ب) تأجير مبنى داخل منطقة البناء لمقاول لاستكمال الأعمال الخرسانية.

الإيرادات

خلال عام ٢٠٢٢م، أكملت المجموعة بنجاح بيع ثلاث أراضي لعميلين (العميل رقم ١ والعميل رقم ٢) بقيمة إجمالية قدرها ٤٢٩,٤ مليون ريال سعودي. تم شراء هذه الأراضي في الأصل بتكلفة أولية قدرها ٢٤٨,٨ مليون ريال سعودي التي تشمل تكلفة شراء الأراضي وتكاليف تطوير البنية التحتية الخاصة بالأراضي والتكاليف الأخرى، وكانت تقع في مواقع استراتيجية في مناطق مختلفة.

تضمنت صفقة البيع (١) عميل رقم ١ والذي قام بشراء أرضين بإجمالي ١٤٨,٠ مليون ريال سعودي و(٢) عميل رقم ٢ والذي قام بشراء أرض بمبلغ ٢٨١,٤ مليون ريال سعودي.

خلال عام ٢٠٢٣م، باعت المجموعة خمس أراضي لثلاثة عملاء جدد (العميل رقم ٣، والعميل رقم ٤، والعميل رقم ٥)، بقيمة إجمالية قدرها ٩٨٨,١ مليون ريال سعودي. تم شراء هذه الأراضي في الأصل بتكلفة أولية قدرها ٦٨٨,٩ مليون ريال سعودي التي تشمل تكلفة شراء الأراضي وتكاليف تطوير الأراضي وتكاليف البناء والتكاليف الأخرى.

تضمنت صفقة البيع خلال عام ٢٠٢٣م (١) العميل رقم ٣ الذي حصل على ثلاث قطع أرض بمبلغ إجمالي قدره ٦٤٧,١ مليون ريال سعودي و(٢) العميل رقم ٤ والعميل رقم ٥ اللذين قاما بشراء قطعتين من الأراضي بمبلغ إجمالي قدره ٣٤١,٠ مليون ريال سعودي.

تكلفة الإيرادات

تمثل تكلفة الإيرادات خلال عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ثلاث وخمس قطع أراضي مباعة تقع في مواقع استراتيجية في مناطق مختلفة. وشملت تكلفة شراء الأراضي وتكاليف تطوير أعمال البنية التحتية الخاصة بالأراضي وتكاليف البناء والتكاليف الأخرى. وتم توزيع هذه التكاليف حسب القيمة السوقية لكل قطعة أرض من إجمالي القيمة السوقية لأراضي المشروع.

خلال عام ٢٠٢٢م بلغت التكلفة لقطعتي الأرض المباعة للعميل رقم ١ مبلغ ٥٢,٠ مليون ريال سعودي و٤١,٩ مليون ريال سعودي، بينما بلغت تكلفة الأرض المباعة للعميل رقم ٢ مبلغ ١٥٤,٩ مليون ريال سعودي.

خلال عام ٢٠٢٣م، بلغت تكلفة قطع الأراضي الثلاث التي تم بيعها للعميل رقم ٣ تكلفة أولية تبلغ ٤٩٢,٣ مليون ريال سعودي، في حين بلغت تكلفة قطعتي الأرض المباعة للعميل رقم ٤ والعميل رقم ٥ تكلفة أولية قدرها ١٩٦,٦ مليون ريال سعودي.

الربح الإجمالي

يمثل الهامش الإجمالي الهامش المحقق من بيع الأراضي.

خلال عام ٢٠٢٢م، حققت المجموعة هامش إجمالي قدره ٤٢,١٪ من بيع ثلاث قطع أراضي.

ومع ذلك، انخفض هامش الربح الإجمالي من ٤٢,١٪ في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٠,٠٪ في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب زيادة عامل الخصم من ٤,٠٪ (عائد الخزينة الأمريكية لمدة ٢٠ سنة: ٣,٢٨٪ + علاوة مخاطر الدولة: ٠,٦٩٪) إلى ٥,٣٪ (عائد الخزينة الأمريكية لمدة ٢٠ عاماً: ٤,١٪ + علاوة مخاطر الدولة: ١,٢٪) حيث تستخدم المجموعة عامل الخصم هذا لحساب القيمة الحالية للأراضي المباعة نظراً لوجود أراضي تباع بالأجل.

مصروفات عمومية وإدارية

الجدول (٣-٦): تفاصيل المصروفات العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٢١,١%	٢١,٧%	٧٢,٨	٦٠,١	٤٩,٤	رواتب وتكاليف موظفين*
١٠٠,٠%	لا ينطبق	٦٠,٤	-	-	قضايا ومطالبات
١٦٤,٠%	٥٦,٢%	٥٣,٦	٢٠,٣	١٣,٠	أتعاب استشارية
(٨٤,٦)%	١,٢%	٩,١	٥٨,٩	٥٨,٢	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية
١٢,٥%	١١,٦%	٥,٤	٤,٨	٤,٣	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات
١٠,٨%	(١٧,٨)%	٤,١	٣,٧	٤,٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٣١,٦)%	٥٨,٣%	٢,٦	٣,٨	٢,٤	مصروفات تقنية المعلومات
١٥,٨%	٢٦,٧%	٢,٢	١,٩	١,٥	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٣٧,٥%	٣٠٠,٠%	١,٩	٠,٨	٠,٢	إطفاء موجودات غير ملموسة
٢٠,٨%	٨,٢%	٦,٤	٥,٣	٤,٩	أخرى*
٣٦,٨%	١٥,٣%	٢١٨,٥	١٥٩,٧	١٣٨,٥	إجمالي مصروفات عمومية وإدارية
نسبة من إجمالي مصروفات عمومية وإدارية					
		٣٣,٣%	٣٧,٦%	٣٥,٧%	رواتب وتكاليف موظفين
		٢٧,٦%	-	-	قضايا ومطالبات
		٢٤,٥%	١٢,٧%	٩,٤%	أتعاب استشارية
		٤,٢%	٣٦,٩%	٤٢,٠%	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية
		٢,٥%	٣,٠%	٣,١%	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات
		١,٩%	٢,٣%	٣,٢%	استهلاك ممتلكات ومعدات
		١,٢%	٢,٤%	١,٧%	مصروفات تقنية المعلومات
		١,٠%	١,٢%	١,١%	استهلاك موجودات حق الاستخدام
		٠,٩%	٠,٥%	٠,١%	إطفاء موجودات غير ملموسة
		٢,٩%	٣,٣%	٣,٥%	أخرى
		١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	إجمالي مصروفات عمومية وإدارية
		١٢٠	١١٢	١٠١	متوسط عدد الموظفين
		٠,٦	٠,٥	٠,٥	متوسط التكلفة لكل موظف

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

* خلال عام ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بإعادة تصنيف أرقام ٢٠٢٢م المتعلقة بـ (١) «تكلفة فوائد منافع موظفين» بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي ضمن «رواتب وتكاليف الموظفين» و(٢) «مصروفات فائدة مطلوبات عقود إيجار» بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي ضمن «أخرى» من المصاريف العمومية والإدارية إلى «أعباء تمويلية».

رواتب وتكاليف موظفين

شملت رواتب وتكاليف موظفين بشكل أساسي الرواتب الأساسية وبدلات السكن والمواصلات والمكافآت ومكافآت نهاية الخدمة وغيرها.

ارتفعت رواتب وتكاليف موظفين من ٤٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة (١) زيادة المكافآت بمبلغ ٥,٤ مليون ريال سعودي بسبب تحقيق المجموعة إيراداتها لأول مرة من بيع قطع الأراضي، (٢) زيادة متوسط عدد الموظفين، و(٣) زيادة الرواتب الأساسية بمبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي بسبب ارتفاع الزيادات السنوية وارتفاع متوسط عدد الموظفين بمقدار ١١ موظف فيما يتعلق بعدة أقسام.

كما ارتفعت الرواتب وتكاليف الموظفين من ٦٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة لما يلي:

- زيادة قدرها ٦,٨ مليون ريال سعودي المتعلقة بموافقة مجلس الإدارة على توزيع المكافآت، والتي ترجع بشكل رئيسي إلى تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية المحددة مسبقاً في عام ٢٠٢٣م، وتحديدًا تحقيق صافي الربح لهذا العام؛
- زيادة قدرها ٦,٧ مليون ريال سعودي في الرواتب الأساسية، بما يعكس زيادات سنوية قدرها ٥,٠٪ وزيادة في متوسط عدد الموظفين من ١١٢ إلى ١٢٠ موظفًا.
- زيادة في التكاليف المرتبطة مباشرة بزيادة عدد الموظفين، مثل المصاريف الحكومية بمبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي، والتأمين الطبي بمبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي، ومصاريف التدريب بمبلغ ٠,٣ مليون ريال سعودي.
- انخفاض مصاريف الإجازات بمبلغ ٢,٧ مليون ريال خلال العام نتيجة لتصحيح أرصدة إجازات الموظفين.

قضايا ومطالبات

ارتفعت القضايا والمطالبات من لا شيء في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تكوين مخصص عام لاي قضايا او مطالبات مستقبلية قد تطرأ على الشركة.

يعد المخصص عام بأي قضايا و/أو ومطالبات مستقبلية محتملة.

أتعاب استشارية

تتكون الأتعاب الاستشارية من المصاريف المتعلقة بالدراسات التي تطلبها المجموعة بالإضافة إلى أتعاب الاستشارات القانونية وأتعاب الاستشارات الفنية ومصاريف المراجعة ورسوم أنظمة العمل وأتعاب الاستشارات الزكوية.

ارتفعت الأتعاب الاستشارية من ١٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٠,٣ مليون ريال سعودي في عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة للزيادة في:

- أتعاب استشارات قانونية بمبلغ ٣,٠ مليون ريال سعودي من شركة استشارات إدارية بواقع ١,٠ مليون ريال سعودي لتحديث السياسات والإجراءات لقسمي الهندسة والتطوير وأتعاب من مستشار تقييم عقارات بمبلغ ١,٩ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمصاريف التقييم العقاري
- رسوم أنظمة العمل بمبلغ ٢,٣ مليون ريال سعودي فيما يتعلق باستشارات تخص حوكمة الشركات والرقابة الداخلية للتقارير المالية وإدارة المخاطر والامتثال؛
- أتعاب استشارات زكوية بمبلغ ١,٨ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالخدمات الاستشارية المتعلقة بالحصول على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على توحيد الوعاء الزكوي للمجموعة مع الصناديق الاستثمارية.

ارتفعت الأتعاب الاستشارية من ٢٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الزيادة في:

- الاستشارات الفنية بمبلغ ١٧,٢ مليون ريال، ترتبط بشكل أساسي برسوم قدرها ١٥,٠ مليون ريال سعودي تتعلق بشطب تصميم الحزمة (د)، حيث تم تأجير أراضي هذه الحزمة لمجموعة إنشاءات على أساس طويل الأجل. بالإضافة إلى ذلك، كانت هناك زيادة قدرها ١,٤ مليون ريال سعودي بسبب مراجعة حساب مكافأة نهاية الخدمة؛
- رسوم الطرح العام الأولي البالغة ١٤,٠ مليون ريال سعودي، تشمل على مبالغ مدفوعة للمحامين والمستشارين مقابل الخدمات المختلفة المتعلقة بالطرح العام الأولي المخطط له للمجموعة؛
- مصاريف الدراسات بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي، يعود ذلك بشكل رئيسي إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي تتعلق برسوم إدارة المرافق وارتفاع في المصاريف المدفوعة لمستشار مالي بمبلغ ١,١ مليون ريال سعودي مقابل الخدمات المتعلقة بالطرح العام الأولي وتطوير خطة العمل والاستشارات المحاسبية.
- ارتفاع مصاريف الاستشارات المهنية بمبلغ ٢,٢ مليون ريال سعودي، والتي تضمنت مدفوعات لشركات استشارية مختلفة مقابل خدمات متنوعة تتعلق بالشؤون القانونية وتقييم الأراضي وتحديثات سياسة الموارد البشرية وغيرها. وتم تعويض هذا جزئيًا بواسطة؛
- انخفاض مصاريف سياسات وأنظمة العمل، ومصاريف الاستشارات القانونية والزكوية بمبلغ ١,٩ مليون ريال، و٠,٦ مليون ريال، و٢,٠ مليون ريال على التوالي. ويرجع الانخفاض في هذه المصاريف إلى انخفاض متطلبات العمل.

أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية

أتعاب إدارة الصناديق الاستثمارية تتعلق برسوم الإدارة لصندوق الاستثمار المنشأين («الصندوق ١» و «الصندوق ٢»). وقد تم إنشاء هذه الصناديق في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من أجل استكمال البنية التحتية الفوقية المتعلقة بالحزمتين (أ) و(ب) لوجهة مسار.

أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة الإنماء للاستثمار لإنشاء الصندوقين ١ و٢. تُدفع رسوم التمويل بشكل سنوي، وتم رهن التمويل بصكوك ملكية العقار المرهونة للبنك.

ارتفعت أتعاب إدارة الصناديق الاستثمارية من ٥٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تكبد رسوم إدارية متنوعة للصندوق فيما يتعلق بمراجعي الحسابات الخارجيين ومجلس إدارة الصندوق وتقييم الصندوق وغيرها.

انخفضت أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية من ٥٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يعود هذا الانخفاض إلى رسملة ٨٧٪ من أتعاب الإدارة في تكلفة المشروع قيد التنفيذ حالياً حيث إن هذه الأتعاب كانت مرتبطة ببناء الحزمتين (أ) و(ب). بينما تم احتساب نسبة الـ ١٣٪ المتبقية كمصروفات إدارية المتعلقة بالمهام الإدارية اعتباراً من بداية عام ٢٠٢٣م.

استهلاك ممتلكات ومعدات

استهلاك الممتلكات والمعدات يتعلق بشكل أساسي باستهلاك تحسينات العقارات المستأجرة والأثاث والتجهيزات وأجهزة الكمبيوتر والمركبات.

انخفض استهلاك الممتلكات والمعدات من ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة لانخفاض الإضافات خلال السنة وتأثير الأصول المستهلكة بالكامل.

ارتفع استهلاك الممتلكات والمعدات من ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب إضافات خلال العام بقيمة ٣,٨ مليون ريال سعودي باستثناء إضافات الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات

تمثل مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات بدل الحضور ومكافآت اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه. وقد عقد مجلس الإدارة واللجان ذات الصلة أربع اجتماعات سنوياً، وتقاضى أعضاء اللجنة مكافأة كل ثلاثة أشهر بالإضافة إلى المكافأة السنوية لمجلس الإدارة.

ارتفعت مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات من ٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب عودة البدلات إلى مستوياتها الطبيعية بعد تخفيف القيود. قبل عام ٢٠٢٢م، كان هناك تحول من الاجتماعات الفعلية إلى الاجتماعات الافتراضية بسبب تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩).

ارتفعت مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات من ٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع عدد الاجتماعات التي حضرها أعضاء مجلس الإدارة خلال العام.

مصروفات تقنية المعلومات

تمثل مصروفات تقنية المعلومات ما يتم شراؤه من لوازم تقنية المعلومات وقطع الغيار وتراخيص نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP) وتراخيص البرامج الأخرى بالإضافة إلى رسوم الدعم الفني لنظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP).

ارتفعت مصروفات تقنية المعلومات من ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة لزيادة أجهزة تقنية المعلومات المشتراة للمكتب الجديد.

انخفضت المصروفات المتعلقة بتقنية المعلومات من ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب انخفاض استخدام قطع غيار تقنية المعلومات.

استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتكون استهلاك موجودات حق الاستخدام من الاستهلاك المتعلق باستئجار مكاتب المجموعة في جدة.

ارتفع استهلاك موجودات حق الاستخدام من ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة إبرام اتفاقية إيجار جديدة للمساحات المكتبية بمنطقة مكة المكرمة خلال عام ٢٠٢٢م.

ارتفع استهلاك موجودات حق الاستخدام من ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب استئجار مساحة عمل إضافية في جدة.

إطفاء موجودات غير ملموسة

تتعلق مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة باستهلاك تراخيص البرامج التي تعد جزءاً لا يتجزأ من أجهزة الكمبيوتر.

ارتفعت مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة من ٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بالإضافة خلال العام البالغة ٧,٦ مليون ريال سعودي والتي تتعلق بتحسينات برنامج اوراقل وترخيص خدمات التوقعات الإلكترونية. بالإضافة إلى ذلك، منذ أن تمت الإضافات في النصف الثاني من العام، شهدت المجموعة تأثيراً جزئياً لمصروفات الإطفاء.

كما ارتفعت مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة من ٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بـ (١) إضافات قدرها ٥,٨ مليون ريال سعودي تمت خلال العام فيما يتعلق بتطوير الموقع الإلكتروني للمجموعة و(٢) تأثير إطفاء سنة كاملة للإضافات التي تمت في عام ٢٠٢٢م.

أخرى

تشمل المصروفات الأخرى بشكل أساسي على الإيجار ونفقات العمالة المستأجرة ونفقات النقل ومصاريف متنوعة أخرى.

ارتفعت المصروفات الأخرى من ٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بزيادة مصاريف السفر بمبلغ ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة لتخفيف قيود جائحة كوفيد-١٩ وزيادة متوسط عدد الموظفين. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال إعادة تصنيف مبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي يتعلق بالفوائد على عقود الإيجار لبند الأعباء التمويلية.

ارتفعت المصروفات الأخرى من ٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى (١) زيادة ضريبة الاستقطاع بمبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي نتيجة زيادة الخدمات الاستشارية المختلفة من خارج المملكة العربية السعودية، (٢) الاشتراكات بمبلغ ٠,٤ مليون ريال سعودي بسبب زيادة المصاريف المتعلقة بالاشتراكات الحكومية واشتراكات البرامج الأخرى مثل «زووم»، و(٣) مصاريف الصيانة بمبلغ ٠,٤ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بصيانة المكتب الرئيسي في جدة. وقد قابله جزئياً الانخفاض في مصاريف اللوازم المكتبية والطباعة والتصوير بمبلغ ٠,٣ مليون ريال سعودي.

مصروفات بيع وتسويق

الجدول (٤-٦): تفاصيل مصروفات البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٢٣,٨٪	١٩٥,٠٪	٢٨,٤	٢٨,٧	١,٤	دعاية وإعلان
٣٣,٧٪	١٩,٩٪	٢١,٨	١٦,٣	١٣,٦	حملات تسويق
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	٠,١	-	٠,٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣٤,٢٪	١٨٤,٨٪	٦٠,٤	٤٥,٠	١٥,٨	إجمالي مصروفات بيع وتسويق

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
نسبة من إجمالي مصروفات بيع وتسويق					
		٦٣,٦%	٦٣,٨%	٨,٩%	دعاية وإعلان
		٣٦,١%	٣٦,٢%	٨٦,١%	حملات تسويق
		٠,٢%	٠,٠%	٥,١%	استهلاك ممتلكات ومعدات
		١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	إجمالي مصروفات بيع وتسويق

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

مصروفات الدعاية والإعلان

مثلت مصروفات الدعاية والإعلان بشكل أساسي نفقات الإعلانات وتصميم الموقع الإلكتروني والدعاية التلفزيونية وغيرها.

ارتفعت مصروفات الدعاية والإعلان من ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب زيادة المصاريف المتعلقة بـ:

- شركة للدعاية والإعلان بمبلغ ٩,٢ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالخدمات الإعلانية المقدمة للمشروع، حيث إن هذه الشركة هي حالياً تمثل وكالة العلاقات العامة والاتصال الخاصة بالمشروع،
- أحد موردي المجموعة (مقدم الخدمات رقم ٤) بمبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي فيما يتعلق برسوم رعاية خاصة بعقد تنظيم مؤتمر مستقبل الاستثمار، و
- شركة أخرى بمبلغ ١,٩ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بخدمات تنظيم إدارة الفعاليات.

ارتفعت مصروفات الدعاية والإعلان من ٢٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى (١) زيادة قدرها ٤,٤ مليون ريال سعودي في المصروفات المتعلقة بتصميم وبناء ركن للمجموعة في معرض سيتي سكيب، (٢) زيادة قدرها ٣,٥ مليون ريال سعودي تتعلق بحجز مساحة العرض في معرض سيتي سكيب، (٣) زيادة قدرها ٣,٢ مليون ريال سعودي تتعلق بالحملات التلفزيونية للمشروع وحملة إعلانية لقطار الحرمين، و(٤) زيادة قدرها ٢,٩ مليون ريال تتعلق بإنتاج فيلم الحملة الرمضانية. وقد تم تعويض هذه الزيادات جزئياً بانخفاض قدره ٥,٧ مليون ريال سعودي في الرسوم المتعلقة بأنشطة الإعلان والعلاقات العامة التي يقوم بها وكيل العلاقات العامة والاتصال بالمجموعة.

حملات تسويق

مثلت حملات التسويق بشكل أساسي نفقات وكالات العلاقات العامة والتسويق وحملات المنصات الاجتماعية التي تم إطلاقها للتوعية بالعلامة التجارية لوجهة مسار والإعلانات بالإضافة إلى رسوم الاستشارات فيما يتعلق بالتسويق.

ارتفعت حملات التسويق من ١٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بشكل أساسي بالزيادة في (١) أتعاب استشاري خارجي بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بتتبع العلامة التجارية، (٢) أتعاب بمبلغ ٤,٢ مليون ريال سعودي من شركة إعلانات تتعلق بحملة إعلانية خلال شهر رمضان على عدة قنوات تلفزيونية، (٣) أتعاب بمبلغ ٣,٦ مليون ريال تتعلق بطباعة اللافتات والأعلام، وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال انخفاض مصاريف بمبلغ ٢,٤ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمصاريف تطوير الموقع الإلكتروني، بالإضافة إلى انخفاض في مصروفات مستشار الإعلام المستقل بمقدار ٦,٣ مليون ريال تتعلق بخطة استراتيجية التسويق وخدمات العلاقات العامة وشراء الوسائط الرقمية.

ارتفعت مصاريف التسويق من ١٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى (١) زيادة قدرها ١٢,١ مليون ريال سعودي في النفقات المتعلقة بالحملات الإعلانية على القنوات التلفزيونية، والتي تهدف إلى تعزيز الاستثمار في علامة «مسار» التجارية خلال العام الحالي، لا سيما استعداداً لافتتاح أجزاء من الوجهة، و(٢) زيادة قدرها ٣,٧ مليون ريال سعودي تتعلق بتركيب لوحات إعلانية بموقع المشروع. وقد تم تعويض هذه الزيادة جزئياً من خلال انخفاض إجمالي قدره ٨,٧ مليون ريال سعودي في المصاريف الأخرى، والذي يرجع إلى انخفاض الأعمال مع موردي التسويق الآخرين.

استهلاك ممتلكات ومعدات

يتضمن استهلاك الممتلكات والمعدات المصاريف المتعلقة باستهلاك مجسم المشروع والذي يرتبط بمجسم المخطط الرئيسي لوجهة مسار. انخفض الاستهلاك من ٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى لا شيء في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم ارتفع إلى ٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أعباء تمويلية

الجدول (٥-٦): تفاصيل الأعباء التمويلية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٧١,٥٪	٤١,٩٪	٣٣,١	١٩,٣	١٣,٦	أعباء تمويلية من قروض
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	-	-	٠,٣	عمولة القرض
٤٠,٠٪	لا ينطبق	٠,٧	٠,٥	-	تكلفة فوائد منافع موظفين*
(٢٠٠,٠٪)	لا ينطبق	٠,٤	٠,٥	-	مصرف فائدة مطلوبات عقود إيجار*
٦٩,٣٪	٤٥,٣٪	٣٤,٢	٢٠,٢	١٣,٩	إجمالي الأعباء التمويلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
* خلال عام ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بإعادة تصنيف أرقام ٢٠٢٢م المتعلقة بـ (١) «تكلفة فوائد منافع موظفين» بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي ضمن «رواتب وتكاليف الموظفين» و(٢) «مصرف فائدة مطلوبات عقود إيجار» بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي ضمن «أخرى» من المصاريف العمومية والإدارية إلى «أعباء تمويلية».

تتعلق الأعباء التمويلية بشكل أساسي بالقروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل التي حصلت عليها المجموعة لتمويل المصاريف العمومية والإدارية وتكاليف الفائدة على فوائد منافع موظفين ومطلوبات عقود إيجار.

ارتفعت الأعباء التمويلية من ١٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة معدلات سايبور خلال عام ٢٠٢٢م.

ارتفعت الأعباء التمويلية من ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة للارتفاع الإضافي في معدلات سايبور وبسبب السحب الإضافي بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي من بنكين محليين.

إيرادات تشغيلية أخرى

الجدول (٦-٦): تفاصيل الإيرادات التشغيلية الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
لا ينطبق	لا ينطبق	٣٥٥,٦	-	-	أرباح من تسويات أراضي
(١٦,٥٪)	١٨٦,٨٪	٢١,٨	٢٦,١	٩,١	أرباح ودائع قصيرة الأجل
لا ينطبق	لا ينطبق	٢٠,٣	-	-	فوائد بيع قطع أراضي
٣٠٤,٨٪	(٣٠,٠٪)	٨,٥	٢,١	٣,٠	إيراد تأجير ممتلكات
(١٢,٥٪)	٢٤٢,٩٪	٢,١	٢,٤	٠,٧	أخرى
١,٢٣٤,٣٪	١٣٧,٢٪	٤٠٨,٣	٣٠,٦	١٢,٩	إجمالي الإيرادات الأخرى

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أرباح من تسويات أراضي

نشأت الإيرادات التشغيلية الأخرى البالغة ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي عندما قامت المجموعة بتسوية مطلوبات بقيمة ١,٣ مليار ريال سعودي مع «مالك الأرض الأصلي». وتم الاتفاق على أن تقوم المجموعة بدفع مبلغ ١,١ مليار ريال سعودي من خلال تعويضات غير نقدية (بمعنى قطعتي أرض) و١٣٦,٣ مليون ريال سعودي نقداً. ويمثل مبلغ ١,١ مليار ريال سعودي القيمة العادلة المتفق عليها لقطعتي الأرض، بينما تبلغ القيمة الدفترية للقطعتين في حسابات المجموعة مبلغ ٦٦٩,٣ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، تم الاتفاق على أن تتكبد المجموعة مبلغاً إضافياً قدره ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي لتجهيز الأرض للاستخدام وفقاً للاتفاقية.

أرباح ودائع قصيرة الأجل

تتعلق أرباح الودائع قصيرة الأجل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بما تم إيداعه في البنوك المحلية. هذه الودائع لها معدل عائد على أساس أسعار السوق.

ارتفعت أرباح الودائع قصيرة الأجل من ٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب الزيادة في الودائع ومعدلات العوائد على الودائع.

انخفضت أرباح الودائع قصيرة الأجل من ٢٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة لانخفاض المستويات الإجمالية للنقد وما في حكمه خلال السنة نتيجة استخدام النقد في المصاريف الإدارية.

فوائد بيع قطع أراضي

تضمنت إيرادات الفوائد من بيع قطع الأراضي الإيراد المعترف به خلال السنة وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات الأراضي في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والذي يمثل الإيرادات المستحقة المتعلقة بالفرق بين القيمة المسجلة كإيرادات وإجمالي قيمة عقود البيع خلال فترة السنتين.

إيراد تأجير ممتلكات

يرتبط الإيراد من تأجير الممتلكات بإيرادات غير متكررة متعلقة بقطعة أرض مملوكة من قبل المجموعة والتي يتم تأجيرها إلى مقاول لتخزين الأدوات والمعدات الخاصة بوجهة مسار. بدأت المجموعة بتأجير الأرض في مايو ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى ذلك، يشمل هذا البند إيجار جزء من تكنولوجيا المعلومات والاتصالات.

انخفض الإيراد من تأجير الممتلكات من ٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك نتيجة أن المستأجر قد أنهى فترة الإيجار خلال عام ٢٠٢٢م.

ارتفع الإيراد من تأجير الممتلكات من ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب (١) تأجير أجهزة تقنية المعلومات والاتصالات لشركة اتصالات، و(ب) تأجير مبنى ضمن منطقة البناء إلى مقاول لإنجاز الأعمال الخرسانية.

أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى الإيراد من صناديق استثمار عقارية متوافقة مع الأحكام والضوابط الشرعية مدارة من قبل شركة الإنماء للاستثمار، والأرباح من بيع الممتلكات والآلات والمعدات وإيرادات متنوعة أخرى.

ارتفعت الإيرادات الأخرى من ٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة إيراد قدره ٢,٠ مليون ريال سعودي يتعلق ببيع أنقاض ومخلفات الهدم.

وانخفضت الإيرادات الأخرى من ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تتعلق بتأجير أرض مؤقتة لموردي الخرسانة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

يمثل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مخصص الذمم المدينة التجارية للمجموعة. تقوم المجموعة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية.

ارتفع مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من صفر في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة ارتفاع أرصدة الذمم المدينة التجارية خلال نفس الفترة حيث سجلت المجموعة إيرادات لأول مرة في عام ٢٠٢٢م.

ارتفع مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من ٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشياً مع الزيادة في أرصدة الذمم المدينة التجارية.

مصروفات الزكاة

انخفضت مصروفات الزكاة من ١٠,٦ مليون ريال سعودي (بعد تسوية أخرى بقيمة ١٧,٦ مليون ريال سعودي) في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي (بعد تسوية أخرى بقيمة ١٤,٦ مليون ريال سعودي) في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعاً بانخفاض الوعاء الزكوي من ١,١ مليار ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٦٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. نتج الانخفاض عن انخفاض القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة بمبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي والالتزامات مقابل الأراضي بمبلغ ٦٦٣,١ مليون ريال سعودي، والتي قابلها جزئياً زيادة حقوق المساهمين بمبلغ ٢,١ مليار ريال سعودي والمخصصات والذمم الدائنة بمبلغ ٨٤٠,٥ مليون ريال سعودي.

ارتفعت مصروفات الزكاة من ٧,٦ مليون ريال سعودي (بعد تسوية أخرى بقيمة ١٤,٦ مليون ريال سعودي) في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بارتفاع وعاء الزكاة من ٨٦٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٨ مليار ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ترجع هذه الزيادة بشكل أساسي إلى ارتفاع صافي الربح المعدل من خسارة قدرها ١٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى صافي ربح معدل قدره ٤٥٧,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ومصروفات الزكاة للسنوات السابقة بقيمة ٣٠,٢ مليون ريال سعودي.

لمزيد من المعلومات حول حركة «الزكاة»، الرجاء مراجعة التحليل الذي تم إجراؤه تحت الجدول ٦-٣٤ «مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة» من هذه النشرة.

صافي الخسارة / الربح السنة

انخفضت خسارة السنة من خسارة قدرها ١٦٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى خسارة قدرها ٢٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة لـ (١) تحقيق ربح إجمالي بمبلغ ١٨٠,٦ مليون ريال سعودي ناتج عن بيع ثلاث قطع أراضي خلال عام ٢٠٢٢م وقد قابله تكلفة الإيرادات المرتبطة بها (٢) الزيادة في الإيرادات التشغيلية الأخرى بمبلغ ١٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بشكل أساسي بالزيادة في أرباح الودائع الإسلامية قصيرة الأجل. وقد تم تعويض ذلك من خلال زيادة مصاريف التشغيل بمبلغ ٥١,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م.

وفي السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حققت المجموعة ربحاً قدره ٣١٧,٠ مليون ريال سعودي، مقابل خسارة قدرها ٢٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تحقيق ربح إجمالي قدره ٢٩٩,٣ مليون ريال سعودي ناتج عن بيع خمسة قطع أراضي خلال عام ٢٠٢٣م وقد قابله تكلفة الإيرادات المرتبطة بها والارتفاع في الإيرادات التشغيلية الأخرى بمبلغ ٣٧٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بشكل أساسي بـ (١) الإيرادات من تسويات الأراضي البالغة ٢٥٥,٦ مليون ريال سعودي، حيث قامت المجموعة بتسوية التزام بإجمالي ١,٣ مليار ريال سعودي تتعلق بتعويضات الأراضي، جزئياً من خلال التسويات النقدية. وقد حققت هذه الصفقة ربح قدره ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي خلال العام، (٢) إيراد فوائد من بيع قطعة أرض بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي، والتي تتعلق بالدخل المعترف به خلال العام وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات الأراضي في عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، أي أنها تمثل الإيرادات المستحقة المتعلقة بالفرق بين القيمة الحالية وسعر البيع لجميع الأراضي المباعة خلال فترة السنتين، و(٣) ارتفاع دخل من إيجار عقار بقدر ٦,٤ مليون ريال سعودي يتعلق بـ (أ) إيجار أجهزة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) لشركة اتصالات، و(ب) تأجير مبنى داخل منطقة البناء لمقاول لاستكمال الأعمال الخرسانية.

ب- قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة

الجدول (٧-٦): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٠,٤%	١٣,٣%	٢٠,٦٩٢,٨	٢٠,٦١٩,٩	١٨,٢٠١,٧	عقارات استثمارية
٨,٨%	٤٠٢٨,٤%	٣٩٥,٢	٣٦٣,٣	٨,٨	ممتلكات ومعدات
١١١,٦%	لا ينطبق	٦١٤,٤	١٢٠,١	-	ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول
(١٣,٩%)	(٥,٧%)	٩,٩	١١,٥	١٢,٢	موجودات حق الاستخدام
٥٦,٥%	لا ينطبق	١٠,٨	٦,٩	٠,٠	موجودات غير ملموسة
لا ينطبق	لا ينطبق	٠,٥	-	-	الاستثمار في الشركات الزميلة
٢,٨%	١٥,٩%	٢١,٧٢٣,٥	٢١,١٢١,٧	١٨,٢٢٢,٨	الموجودات غير المتداولة
٥٥,٨%	لا ينطبق	٤١٤,٨	٢٦٦,٣	-	ذمم مدينة تجارية
(٣٥,٧%)	لا ينطبق	٧,٤	١١,٥	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢٣,٨%	لا ينطبق	٢١٢,٢	٩٤,٨	-	موجودات محتفظ بها للبيع
٣٨,٣%	١١٦,٩%	٣١٦,٥	٢٢٨,٨	١٠٥,٥	دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
(٤١,٦%)	(٦٦,٧%)	٥٣٨,٥	٩٢٢,٣	٢,٧٦٩,٩	نقد وما في حكمه
(٢,٣%)	(٤٧,٠%)	١,٤٨٩,٤	١,٥٢٣,٧	٢,٨٧٥,٤	الموجودات المتداولة
٢,٥%	٧,٣%	٢٣,٢١٢,٩	٢٢,٦٤٥,٤	٢١,٠٩٨,٢	إجمالي الموجودات
٠,٠%	١٠,٢%	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	١١,٨٧٣,١	رأس المال
(٣٤,٥%)	٢,٢%	(٦٠٥,٨)	(٩٢٤,٥)	(٩٠٤,٦)	خسائر متراكمة
٢,٦%	١٠,٨%	١٢,٤٧٢,٨	١٢,١٥٤,٢	١٠,٩٦٨,٥	إجمالي حقوق الملكية
٢١,٨%	٣,٣%	٨,٦٣٣,٩	٧,٠٨٩,٢	٦,٨٥٩,٦	قروض طويلة الأجل
(٢١,٠%)	(٩,٥%)	٨,٣	١٠,٥	١١,٦	التزامات عقود الإيجار
١٣,٧%	١٠,٣%	١٨,٣	١٦,١	١٤,٦	منافع الموظفين
٣,٦%	(٤٦,٠%)	١٣٣,٥	١٢٨,٨	٢٣٨,٤	ذمم دائنة محتجزة
٢١,٤%	١,٧%	٨,٧٩٤,٠	٧,٢٤٤,٦	٧,١٢٤,٢	المطلوبات غير المتداولة
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	-	-	٩٥,٠	قروض قصيرة الأجل
٣٦,٨%	٣٥,٧%	٢,٦	١,٩	١,٤	التزامات عقود الإيجار
(٧٤,٠%)	(٢٧,٢%)	٤٦٠,٦	١,٧٧١,٧	٢,٤٣٤,٨	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
(٤٥,٤%)	٧٠٨,٨%	٧٥,١	١٣٧,٥	١٧,٠	ذمم دائنة تجارية
٠,٤%	١٩٩,٨%	١,٣٢٧,٢	١,٣٢٢,٤	٤٤١,١	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٥١٥,٣%	(١٨,٦%)	٨٠,٦	١٣,١	١٦,١	مخصص زكاة
(٤٠,١%)	٨,٠%	١,٩٤٦,١	٣,٢٤٦,٦	٣,٠٠٥,٥	المطلوبات المتداولة
٢,٤%	٣,٦%	١٠,٧٤٠,١	١٠,٤٩١,٢	١٠,١٢٩,٧	إجمالي المطلوبات
٢,٥%	٧,٣%	٢٣,٢١٢,٩	٢٢,٦٤٥,٤	٢١,٠٩٨,٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
		٠,٨	٠,٥	١,٠	نسبة السيولة الجارية
		٢١٦,١%	٢١٥,٩%	٢٠٨,٣%	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
		٦٩,٢%	٥٨,٣%	٦٣,٤%	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الموجودات غير المتداولة

الجدول (٨-٦): الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
%٠,٤	%١٣,٣	٢٠,٦٩٢,٨	٢٠,٦١٩,٩	١٨,٢٠١,٧	عقارات استثمارية
%٨,٨	%٤٠٢٨,٤	٣٩٥,٢	٣٦٣,٣	٨,٨	ممتلكات ومعدات
%٤١١,٦	لا ينطبق	٦١٤,٤	١٢٠,١	-	ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول
(%)١٣,٩	(%)٥,٧	٩,٩	١١,٥	١٢,٢	موجودات حق الاستخدام
%٥٦,٥	لا ينطبق	١٠,٨	٦,٩	٠,٠	موجودات غير ملموسة
لا ينطبق	لا ينطبق	٠,٥	-	-	الاستثمار في الشركات الزميلة
%٢,٨	%١٥,٩	٢١,٧٢٣,٥	٢١,١٢١,٧	١٨,٢٢٢,٨	الموجودات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تشمل الموجودات غير المتداولة على عقارات استثمارية، تتكون بشكل رئيسي من (أ) أراضي المشروع، (ب) الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. تشمل الموجودات غير المتداولة الذمم المدينة والاستثمارات والممتلكات والمعدات والموجودات الأخرى.

عقارات استثمارية

الجدول (٩-٦): عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للشركة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
أراضي المشروع					
%٢,٥	%٠,١	١٠,٢١٧,٨	٩,٩٧٠,٤	٩,٩٥٦,١	الرصيد كما في ١ يناير
(%)٩٧,١	%٤,٠١١,٩	١٧,٠	٥٨٨,٠	١٤,٣	إضافات خلال السنة
%٤٢٢,٩	لا ينطبق	(٥٩٨,٢)	(١١٤,٤)	-	استبعادات خلال السنة
(%)١٠٠,٠	لا ينطبق	-	(١٧٨,٦)	-	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات
%١٨,١	لا ينطبق	(٥٦,٢)	(٤٧,٦)	-	أراضي محولة إلى موجودات محتفظ بها للبيع
(%)٦,٢	%٢,٥	٩,٥٨٠,٣	١٠,٢١٧,٨	٩,٩٧٠,٤	الرصيد كما في
الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ					
%٢٦,٤	%١٩,٥	١٠,٤٠٢,٢	٨,٢٣١,٢	٦,٨٨٦,٩	الرصيد كما في ١ يناير
(%)٤٤,٣	%٨٦,٥	١,٣٩٥,٨	٢,٥٠٧,٩	١,٣٤٤,٤	إضافات خلال السنة
%٤٥٢,٥	لا ينطبق	(٦٢٤,٣)	(١١٣,٠)	-	استبعادات خلال السنة
(%)١٠٠,٠	لا ينطبق	-	(١٧٦,٨)	-	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات
%٢٩,٧	لا ينطبق	(٦١,٢)	(٤٧,٢)	-	أراضي محولة إلى موجودات محتفظ بها للبيع
%٦,٨	%٢٦,٤	١١,١١٢,٤	١٠,٤٠٢,٢	٨,٢٣١,٢	الرصيد كما في
%٠,٤	%١٣,٣	٢٠,٦٩٢,٨	٢٠,٦١٩,٩	١٨,٢٠١,٧	إجمالي أراضي المشروع والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تشمل العقارات الاستثمارية (١) أراضي المشروع و(٢) الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ، ومثلت هذه البنود الاعمال المنفذة والاعمال قيد التنفيذ المتعلقة بأعمال البنية التحتية والفوقية. بلغ إجمالي القيمة المرصودة لأعمال البنية التحتية التي تشمل قيمة تعويضات نزاع عقارات المشروع وأعمال البنية التحتية الرئيسية المنفذة من قبل مقدم الخدمات رقم (٢) وغيرها من الأعمال التكميلية للبنية التحتية والاعباء التمويلية وغيرها مبلغ ٢٤,٠ مليار ريال سعودي، وبلغت نسبة الإنجاز ٩٠,١٪ نتيجة لانتهاء من أعمال بمبلغ ٢١,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. علاوة على ذلك، وصلت نسبة الإنجاز المتعلقة بأعمال البنية التحتية إلى ١٨,٨٪ نظراً لقيام المجموعة بإتمام أعمال بمبلغ ٩٩٣,٩ مليون ريال سعودي من أصل ٥,٣ مليار ريال سعودي تشمل الاعباء المالية المتوقعة حتى انتهاء تنفيذ المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أراضي المشروع

تتكون أراضي المشروع بشكل أساسي من ٣,٦٣١ عقار بمساحة ١,٢٥ مليون متر مربع، تم نزاع ملكيتها لصالح الشركة من مختلف الملاك (المؤسسات العامة والخاصة والأفراد).

وفقاً للتوجيهات الواردة في الأمر السامي رقم ٦٢٥٨/م الصادر في عام ٢٠٠٥م مُنحت المجموعة الحق في تملك ٣,٦٣١ عقار. في عام ٢٠٢١م، صدر أمر سامي آخر لمنح المجموعة الملكية القانونية لمنطقة المشروع بالكامل. بالإضافة إلى ذلك وامتثالاً للأمر السامي، قامت المجموعة بإصدار أربعة صكوك ملكية رئيسية والتي سيتم فرزها إلى ٢٠٥ قطع استثمارية وفقاً للخطة الرئيسية لمسار. تولت المجموعة مهمة تقسيم صكوك الملكية الرئيسية الأربعة إلى صكوك ملكية فردية لكل قطعة من قطع الأراضي الاستثمارية البالغ عددها ٢٠٥. وقد أصدرت المجموعة ١٥١ صك ملكية فردي من أصل ٢٠٥، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

كما في تاريخ هذه النشرة، تم إصدار كافة صكوك قطع أراضي المشروع وعددها مائتين واثنين وعشرين (٢٢٢) صكاً منها مائتين وخمسة (٢٠٥) قطعة أرض استثمارية وسبع عشرة (١٧) قطعة أرض إضافية للخدمات العامة وفقاً لخطة تطوير وجهة «مسار».

يتوقف وضع اكتمال أراضي المشروع على إتمام الإجراءات الإدارية لنقل صكوك الملكية، والتي تتم من قبل الجهات الحكومية المعنية.

يتم تسجيل هذه العقارات في القوائم المالية بالتكلفة. وقد تم تسجيل القيمة الدفترية لأراضي المشروع بناء على التقييم الذي قامت به اللجنة الدائمة لتأمين العقارات لمشروع معالجة وتطوير الأحياء العشوائية بمنطقة مكة المكرمة التابعة للهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة في عام ٢٠١٠م لتعويض ٣,٦٣١ عقاراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية لأراضي المشروع مبلغ ٩,٦ مليار ريال سعودي.

بينما يتم الاعتراف بأراضي المشروع بالتكلفة، تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي للقطع الاستثمارية المصنفة ضمن بند العقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل.

انخفض مجموع القطع الاستثمارية تحت بند العقارات الاستثمارية بمقدار ١١ قطعة عقار نتيجة (١) الأراضي الثلاثة المباعة في يونيو ٢٠٢٢م، (٢) إعادة تصنيف ستة أراضي إلى بند الممتلكات والمعدات، و(٣) إعادة تصنيف قطعتي أرض لبند الموجودات المحتفظ بها للبيع، مما أدى إلى انخفاض القيمة السوقية للاستثمار العقاري من ٤٠,١ مليار ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٩,٥ مليار ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

انخفض مجموع القطع الاستثمارية تحت بند العقارات الاستثمارية بمقدار ١١ قطعة عقار بسبب (١) بيع خمس قطع أراضي في عام ٢٠٢٣م، و(٢) إعادة تصنيف أربع قطع أرض لبند الموجودات المحتفظ بها للبيع و(٣) مبادلة قطعتي أرض في اتفاقية تسوية مع مالك الأرض الأصلي، مما أدى إلى انخفاض القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية من ٣٩,٥ مليار ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٨,٢ مليار ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفعت تكلفة أراضي المشروع من ٩,٩٧٠,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٠,٢١٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة إضافات بقيمة ٥٨٨,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بشكل رئيسي بقيمة تعويض إضافية بمبلغ ٥٦٣,٠ مليون ريال سعودي بموجب قرار من المحكمة حيث حكمت لصالح الطرف المقابل. إلا أن هذه الزيادة تم تخفيضها جزئياً نتيجة بيع ثلاث قطع أرض بقيمة ١١٤,٤ مليون ريال سعودي، وتحويل ٦ قطع أراضي إلى ممتلكات ومعدات لأغراض إدارية بمبلغ ١٧٨,٦ مليون ريال سعودي، وتحويل قطعتين من الأراضي إلى موجودات محتفظ بها للبيع بقيمة ٤٧,٦ مليون ريال سعودي تنوي المجموعة بيعها في عام ٢٠٢٣م.

انخفضت تكلفة أراضي المشروع من ١٠,٢١٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩,٥٨٠,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة لبيع خمسة أراضي بقيمة ٥٩٨,٢ مليون ريال سعودي، وتحويل ستة أراضي بقيمة ٥٦,٢ مليون ريال سعودي إلى موجودات محتفظ بها للبيع. وقد قابل ذلك جزئياً زيادة في إجمالي قيمة أراضي المشروع حيث تعود الزيادة إلى التعويضات الإضافية لأصحاب العقارات المنزوعة لصالح المجموعة بمبلغ ١٧,٠ مليون ريال سعودي بعد صدور حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تتكون الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المعروفة أيضاً باسم «تكاليف تطوير المشروع» بشكل أساسي من (١) عقد البنية التحتية الرئيسي، (٢) المشاريع قيد الإنشاء، (٣) تكاليف الافتراض المرسملة، (٤) أخرى.

بلغت تكاليف تطوير المشروع ١١,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، منها ١٠,١ مليار ريال سعودي تتعلق بتكاليف البنية التحتية و٩٩٣,٩ مليون ريال سعودي تتعلق بأعمال البنية الفوقية للحزمتين (أ) و(ب) والتي يتم تنفيذهما من قبل أحد مقاولي المجموعة ويتم تمويلهما من خلال صناديق الاستثمار.

تهدف المجموعة إلى استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية للمناطق الثلاث كما هو معروض في الخطة الرئيسية في نهاية عام ٢٠٢٤م، وقدرت التكاليف التعاقدية المتبقية للمشروع بمبلغ ٦,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حتى الانتهاء من الأعمال المخطط لها. ويمثل مبلغ ٦,٩ مليار ريال سعودي التزامات البنية الفوقية بقيمة ٤,٣ مليار ريال سعودي تتضمن الأعباء المالية المتوقعة وأعمال البنية التحتية بقيمة ٢,٧ مليار ريال سعودي.

ارتفعت الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٨,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٠,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (بما في ذلك أعمال البنية الفوقية بقيمة ٤٢٣,٥ مليون ريال سعودي). ترجع هذه الزيادة في المقام الأول إلى (أ) زيادة أعمال البنية التحتية التي نفذها مقدم الخدمات رقم (٢) بمبلغ ١,٧ مليار ريال سعودي، تماشيًا مع التقدم المخطط له، ونتيجة لذلك ارتفع معدل الإنجاز المتعلق بأعمال البنية التحتية الرئيسية إلى ٨٧,٦٪: (ب) الارتفاع في المشاريع قيد الإنشاء بمبلغ ٦٥١,٩ مليون ريال، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى قرب الانتهاء من أعمال القطع الصخري، لتصل نسبة الإنجاز المتعلقة بأعمال القطع الصخري إلى ٩٧,٩٪. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض الدفعات المقدمة بمبلغ ١١٣,٦ مليون ريال سعودي، حيث تم خصم هذه الدفعات مباشرة من الفواتير المدفوعة لمقدم الخدمات رقم (٢).

ارتفعت الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ١٠,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١١,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (بما في ذلك أعمال البنية الفوقية بقيمة ٩٩٣,٩ مليون ريال سعودي) نتيجة للزيادة في (١) المشاريع قيد الإنشاء بمبلغ ٧١١,٧ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل رئيسي بالزيادة في (أ) صندوق الإنماء بمبلغ ٣٥٣,٩ مليون ريال سعودي و(ب) قروض من بنك محلي ورسوم التمويل طويلة الأجل بقيمة ١٥٦,٢ مليون ريال سعودي، و(ج) رصيد احد مقدمي الخدمات بقيمة ٥٧,٣ مليون ريال سعودي تتعلق بتصميمات المباني للحزمة أ، و(٢) أعمال البنية التحتية بقيمة ٤٩١,١ مليون ريال سعودي والتي كانت تماشيًا مع ارتفاع نسبة الإنجاز المتعلقة بأعمال البنية التحتية الرئيسية إلى ٩٠,١٪.

يقدم الجدول أدناه الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

الجدول (٦-١): الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٧,٣٪	٣٣,٤٪	٧,١٩٤,٥٠	٦,٧٠٢,٦	٥,٠٢٤,٢	عقد البنية التحتية لمقدم الخدمات رقم (٢)
٣٣,٤٪	٤٤,١٪	٢,٨٤١,٣٠	٢,١٢٩,٧	١,٤٧٧,٧	مشاريع قيد الإنشاء
١٣,٨٪	١٢,١٪	١,٥٤٨,٦٠	١,٣٦١,٣	١,٢١٤,٤	تكاليف تمويل طويل الأجل
(٥٨,١)٪	(٤٨,٢)٪	٥١,١	١٢٢,١	٢٣٥,٧	دفعات مقدمة من أعمال البنية التحتية
٢١,٥٪	٥١,٧٪	٥١٤,٤	٤٢٣,٥	٢٧٩,٢	صندوق الإنماء
٢٠٧,٩٪	لا ينطبق	(١,٠٣٧,٦)	(٣٣٧,٠)	-	استبعادات/ إعادة تصنيف
٦,٨٪	٢٦,٤٪	١١,١١٢,٤٠	١٠,٤٠٢,٢	٨,٢٣١,٢	إجمالي الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
نسبة من إجمالي الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ					
		٦٤,٧٪	٦٤,٤٪	٦١,٠٪	عقد البنية التحتية لمقدم الخدمات رقم (٢)
		٢٥,٦٪	٢٠,٥٪	١٨,٠٪	مشاريع قيد الإنشاء
		١٣,٩٪	١٣,١٪	١٤,٨٪	تكاليف تمويل طويل الأجل
		٠,٥٪	١,٢٪	٢,٩٪	دفعات مقدمة من أعمال البنية التحتية
		٤,٦٪	٤,١٪	٣,٤٪	صندوق الإنماء
		(٩,٣)٪	(٣,٢)٪	٠,٠٪	استبعادات/ إعادة تصنيف
		١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪	إجمالي الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

المصدر: معلومات المجموعة.

عقد البنية التحتية لمقدم الخدمات رقم (٢)

ترتبط تكاليف أعمال البنية التحتية الإجمالية بشكل أساسي بأعمال هدم العقارات الواقعة في منطقة المشروع وأعمال تسوية أرض المشروع وبناء عناصر البنية التحتية المختلفة كمواقف السيارات وأنفاق شبكة المترو ومحطات المترو والحافلات الرئيسية وممر المشاة وتوصيلات الخدمات لأراضي المشروع.

بلغت تكلفة عقد البنية التحتية ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ ٥,٠ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٦,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٧,٢ مليار ريال سعودي مقابل الأعمال المتعلقة بمقدم الخدمات رقم (٢) وهو المقابل الرئيسي لأعمال البنية التحتية، وتم التعاقد معه منذ يونيو ٢٠١٥م لتنفيذ أعمال البنية التحتية لوجهة مسار. وشملت هذه التكاليف أعمال الهدم بالإضافة إلى أعمال تصميم وتنفيذ الأعمال المدنية والكهربائية، وبلغت تكاليف أعمال البنية التحتية ٦١,٠٪ و٦٤,٤٪ و٦٤,٧٪ من إجمالي الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي.

وفي عام ٢٠١٥م، بلغت القيمة الإجمالية لعقد للمقاول رقم (٢) ٦,٧ مليار ريال سعودي. وقد تم إصدار أمر تغيير وتم الاتفاق عليه لاحقاً ليصل إلى ٧,٤ مليار ريال سعودي (بما في ذلك التعهدات).

وعلاوة على ذلك، فقد تكبد مقدم الخدمات رقم (٢) العديد من التأخيرات بسبب تأخر تعيينه لاستشاري التصميم مما أدى إلى (١) تأخيرات في بدء العمل و(٢) التأخير في تعيين استشاري متخصص و(٣) عدم الامتثال للبرنامج المقدم من حيث تعيين القوى العاملة المطلوبة. وقد نتج عن هذه التأخيرات تعديل على تاريخ الانتهاء للأعمال.

ارتفعت تكاليف أعمال البنية التحتية من ٥,٠٢٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ثم إلى ٦,٧٠٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وإلى ٧,١٩٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعةً بزيادة أعمال البنية التحتية المنفذة بواسطة مقدم الخدمات رقم (٢) بين ٢٠٢١م و٢٠٢٣م. كانت أعمال البنية التحتية الإضافية هذه متعلقة بتحقيق مختلف مراحل المشروع.

تضمنت تكاليف أعمال البنية التحتية غرامات ومخالفات تم تحميلها على مقدم الخدمات رقم ٢ بقيمة ١١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و١٠,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تتعلق بشكل أساسي بمقدم الخدمات رقم (٢).

مشاريع قيد الإنشاء

شملت المشاريع قيد الإنشاء أعمال الهدم والحفر الصخري، بالإضافة إلى الاستشارات الهندسية وأعمال تصاميم بناء المشاريع. تضمنت هذه الأعمال بشكل أساسي أعمال تكسير الصخور وأعمال توصيل شبكة المياه وعقد الإدارة والإشراف وتكاليف الإنشاء التي تمثل تكاليف ما قبل التشغيل المتعلقة بدراسات المشروع والهدم.

تشمل المسؤولية الأساسية لمقدم الخدمات رقم (١) الإدارة والإشراف على أعمال المقاولين المشاركين في وجهة مسار وتقديم تقرير شهري يلخص العمل المنجز خلال الشهر. بالإضافة إلى ذلك، يقوم مقدم الخدمات رقم (١) بمراجعة فواتير المشروع المقدمة من المقاولين والاستشاريين الآخرين.

وقد بلغت قيمة العقد الإجمالية مع مقدم الخدمات رقم (١) في الأصل ١٣٢,٠ مليون ريال سعودي، واستخدمت المجموعة ٩٤,٦ مليون ريال سعودي حتى انتهاء العقد خلال شهر أبريل ٢٠١٩م. وقد تم تجديد هذه الاتفاقية مع مقدم الخدمات رقم (١) بمبلغ إضافي قدره ١٠٦,٩ مليون ريال سعودي، واستخدمت المجموعة منه ١٠٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠٢١م. وقد تم تعديل العقد إلى ٢٨٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بناءً على تقييم معدل، علماً بأن تاريخ الانتهاء المخطط له هو نهاية عام ٢٠٢٤م.

ارتفعت مشاريع قيد الإنشاء من ١,٤٧٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ٢,١٢٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٢,٨٤١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشيًا مع التقدم المستمر لأعمال المشروع.

تكاليف تمويل

تتعلق تكاليف التمويل بشكل أساسي بـ (١) تكاليف التمويل المرسلة على القروض طويلة وقصيرة الأجل التي تم الحصول عليها من مصرفين محليين لتمويل وجهة مسار.

تقوم المجموعة برسلة تكاليف التمويل التي يتم الحصول عليها لتمويل شراء العقارات بينما الأموال المستخدمة لأي غرض آخر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

ارتفعت تكاليف التمويل من ١,٢١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٣٦١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الزيادة في مستوى السحوبات من مصرف محلي خلال عام ٢٠٢٢م.

ارتفعت تكلفة التمويل من ١,٣٦١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٥٤٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة لارتفاع مستوى السحب من البنكين المحليين خلال عام ٢٠٢٢م.

الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية

ترتبط الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية بالدفعات المقدمة من قبل المجموعة إلى مقدم الخدمات رقم (٢) بموجب ترتيبات تعاقدية وتمثل ١٠٪ من المستخلص الشهري. ويتم خصم هذه الدفعات المقدمة من خلال كل المستخلصات المقدمة من مقدم الخدمات.

انخفضت الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية من ٢٣٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٢٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٥١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م تماشيًا مع الزيادة في الأعمال المنجزة من مقدم الخدمات رقم (٢) وتقديمه المستخلصات التي تخص كل فترة.

صندوق الإنماء

تتعلق تكاليف صندوق الإنماء بالمبالغ التي تدفعها الصناديق لأعمال البنية التحتية المتعلقة بالحزمتين (أ) و(ب).

ارتفعت تكاليف صندوق الإنماء من ٢٧٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤٢٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٥١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م تماشيًا مع الزيادة في الأعمال المنجزة لأعمال البنية التحتية المتعلقة بالحزمتين (أ) و(ب).

الاستيعادات/إعادة التصنيف

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تضمنت الاستيعادات/إعادة التصنيف مبالغ تتعلق بـ (١) قطع الأراضي المباعة خلال عام ٢٠٢٢م بمبلغ ١١٣,٠ مليون ريال سعودي، و(٢) قطع أراضي تم تحويلها إلى أصول ثابتة من قبل المجموعة لأغراض إدارية بمبلغ ١٧٦,٨ مليون ريال سعودي، و(٣) قطع أراضي تم تصنيفها على أنها محتفظ بها للبيع بمبلغ ٤٧,٢ مليون ريال سعودي حيث تعتزم المجموعة بيعها في عام ٢٠٢٣م.

ارتفعت الاستيعادات/إعادة التصنيف من ٣٣٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٠٣٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تتعلق الاستيعادات/إعادة التصنيف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بما يلي: (١) مبلغ ٧٤٦,٥ مليون ريال سعودي يتعلق بقطع الأراضي المباعة خلال عام ٢٠٢٢م، و(٢) مبلغ ١٧٦,٨ مليون ريال سعودي يتعلق بقطع الأراضي المحولة إلى أصول ثابتة من قبل المجموعة للأغراض الإدارية، و(٣) مبلغ ١١٤,٣ مليون ريال سعودي يتعلق بقطع أراضي أعيد تصنيفها كـ «محتفظ بها للبيع» حيث تنوي المجموعة بيعها في المستقبل القريب.

ممتلكات ومعدات

الجدول (١١-٦): ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إعادة تصنيف	استهلاك	إضافات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إعادة تصنيف	استهلاك	إضافات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
١٧٢,١	-	-	٠,١	١٧٢,١	١٧٢,١	-	-	-	أراضي
٢,٤	-	(٢,٢)	-	٤,٦	-	(٢,٢)	٠,٤	٦,٥	تحسينات على عقارات مستأجرة
٤,٣	-	(١,٦)	٣,٣	٢,٦	-	(١,١)	٢,٠	١,٧	أثاث وتجهيزات
٠,٦	-	(٠,٤)	٠,٤	٠,٧	-	(٠,٤)	٠,٤	٠,٦	أجهزة حاسب آلي
٠,٠	-	-	-	٠,٠	-	-	-	٠,٠	سيارات
٢١٥,٨	(٧,١)	-	٣٩,٥	١٨٣,٤	١٨٣,٤	-	-	-	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٣٩٥,٢	(٧,١)	(٤,٢)	٤٣,٢	٣٦٣,٣	٣٥٥,٤	(٣,٧)	٢,٨	٨,٨	صافي القيمة الدفترية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات من ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٦٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى (١) إعادة تصنيف ٣٥٥,٤ مليون ريال سعودي من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والمعدات، و(٢) إضافات بقيمة ٢,٨ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل أساسي بأثاث وتجهيزات بقيمة ٢,٠ مليون ريال سعودي، وتحسينات على العقارات المستأجرة بمبلغ ٠,٤ مليون ريال سعودي، وأجهزة الكمبيوتر بقيمة ٠,٤ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك بشكل جزئي من خلال الاستهلاك البالغ ٣,٧ مليون ريال سعودي.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات من ٣٦٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٩٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى (١) إضافات بقيمة ٤٣,٢ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل رئيسي بالأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بقيمة ٣٩,٥ مليون ريال سعودي، وأثاث وتجهيزات بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال استبعادات ومصاريف استهلاك بقيمة ٧,١ مليون ريال سعودي و٤,٢ مليون ريال سعودي على التوالي.

تخطط المجموعة لشراء ممتلكات ومعدات بقيمة إجمالية قدرها ١١,٨ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بأجهزة الحاسب الآلي بمبلغ ١,٢ مليون ريال سعودي ومعدات أخرى لإدارة وجهة مسار بمبلغ ١٠,٦ مليون ريال سعودي في المستقبل.

أراضي

ارتفعت الأراضي من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٧٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب نقل ست قطع أراضي من العقارات الاستثمارية لأغراض إدارية.

ظلت الأراضي مستقرة نسبياً بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

ارتفعت الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٨٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة نقل ستة قطع أراضي وأعمال قيد التنفيذ من العقارات الاستثمارية إلى ممتلكات ومعدات لأغراض إدارية.

كما ارتفعت الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ١٨٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إضافات بمبلغ ٣٩,٥ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمركز الإدارة والخبرة الجديد والمقر الرئيسي للمجموعة. وشمل ذلك أيضاً الهيكل الإداري داخل موقع المشروع.

التحسينات على العقارات المستأجرة

تشتمل التحسينات على العقارات المستأجرة بشكل رئيسي على أعمال ديكورات وتحسينات على مكاتب المجموعة.

انخفضت التحسينات على العقارات المستأجرة من ٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ٢,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م. وقد قابل ذلك إضافات بقيمة ٠,٤ مليون ريال سعودي تتعلق بتحسينات المكاتب خلال العام.

انخفضت التحسينات على العقارات المستأجرة من ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ٢,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م.

الأثاث والتجهيزات

يتضمن بند الأثاث والتجهيزات الأثاث المكتبي والتجهيزات الأخرى لمكاتب المجموعة في مكة المكرمة وجدة.

ارتفع بند الأثاث والتجهيزات من ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب الإضافات البالغة ٢,٠ مليون ريال سعودي المتعلقة بشكل أساسي ببرنامج جدار الحماية من فورتينيت ولوحة إعلان والكراسي والمعدات المكتبية التي تم شراؤها لمكاتب المجموعة في جدة. وقد تم تعويض ذلك من خلال مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ١,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م.

ارتفع الأثاث والتجهيزات من ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ١,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م. وقد تم تعويض ذلك جزئياً بإضافات بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م.

أجهزة حاسب آلي

ارتفعت أجهزة الحاسب الآلي من ٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب الإضافات البالغة ٠,٤ مليون ريال سعودي الناتجة عن شراء أجهزة ومعدات تكنولوجيا المعلومات مثل أجهزة الحاسب الآلي المحمول وأجهزة الحاسب الآلي المكتبي وأجهزة أخرى خلال عام ٢٠٢٢م. وقد تم تعويض ذلك من خلال مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ٠,٤ مليون ريال سعودي.

انخفضت أجهزة الحاسب الآلي من ٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ٠,٤ مليون ريال سعودي والتي قابلتها إضافات قدرها ٠,٤ مليون ريال سعودي.

سيارات

ظلت السيارات مستقرة نسبياً بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يعرض الجدول أدناه الأعمار الإنتاجية لكل فئة من فئات الموجودات.

الجدول (١٢-٦): الأعمار الإنتاجية لكل فئة من فئات الممتلكات والمعدات

عدد السنوات	
٣-٤ سنوات	أثاث وتجهيزات
٤ سنوات	سيارات
٣-٥ سنوات	أجهزة حاسب آلي
٥ سنوات أو مدة العقد أيهما أقصر	تحسينات على عقارات مستأجرة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ذمم مدينة تجارية

الجدول (١٣-٦): صافي القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
١٦٦,٦٪	لا ينطبق	١,٠٣٢,٤	٣٨٧,٢	-	الذمم المدينة التجارية
٣٠٠,٠٪	لا ينطبق	(٣,٢)	(٠,٨)	-	تخفيض: مخصص خسائر الائتمان
١٦٦,٤٪	لا ينطبق	١,٠٢٩,٢	٣٨٦,٣	-	إجمالي الذمم المدينة التجارية
٥٥,٨٪	لا ينطبق	٤١٤,٨	٢٦٦,٣	-	الجزء المتداول
٤١١,٦٪	لا ينطبق	٦١٤,٤	١٢٠,١	-	الجزء غير المتداول

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الجدول (١٤-٦): حركة مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
لا ينطبق	لا ينطبق	٠,٨	-	-	الرصيد كما في بداية السنة
١٨٧,٥٪	لا ينطبق	٢,٣	٠,٨	-	المضاف خلال السنة
٣٠٠,٠٪	لا ينطبق	٣,٢	٠,٨	-	الرصيد كما في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم عرض الذمم المدينة التجارية بالقيمة الحالية، مخصومة بمعدل ٤,٠٪ والتي تمثل عائد سندات خزينة بالدولار الأمريكي لمدة ٢٠ عاماً بنسبة ٢,٣٨٪ بالإضافة إلى علاوة مخاطر الدولة البالغة ٥٩,٠٪ والتي تتعلق ببيع ثلاث قطع من الأراضي خلال عام ٢٠٢٢م، حيث تم بيع قطعتين من الأراضي بالأجل لطرف واحد مقابل ١٤٨,٠ مليون ريال سعودي والتي سيتم تحصيلها خلال أربع سنوات مع استحقاق الدفعة النهائية في عام ٢٠٢٧م، وتم بيع أرض واحدة بشكل منفصل بالأجل بمبلغ ٢٨١,٤ مليون ريال سعودي لطرف آخر. وقد قابل ذلك تحصيل مبلغ ٤٢,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م يتعلق بالبيع الثاني للأرض ومن المخطط أن يتم تحصيل باقي المبلغ المستحق بالكامل في نهاية ٢٠٢٤م.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تم عرض الذمم المدينة التجارية بالقيمة الحالية، مخصومة بمعدل ٥,٣٪، وهو ما يمثل عائد سندات خزينة بالدولار الأمريكي لمدة ٢٠ عاماً بنسبة ٤,١٪ بالإضافة إلى علاوة مخاطر الدولة بنسبة ١,٢٪.

ارتفعت الذمم التجارية المدينة من ٣٨٦,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٠٢٩,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب إضافات قدرها ٦٦٧,٤ مليون ريال سعودي (والتي تضمنت رصيد قدره ٢٣,١ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالمبالغ الإضافية الناتجة عن إيرادات الفوائد) متعلقة ببيع أربع قطع أراضي على دفعات مجدولة. وقد تم تعويض ذلك جزئياً بتحصيلات بقيمة ١٢٤,٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م فيما يتعلق ببيع الأربع أراضي من بين قطع الأرض الخمسة المباعة خلال ٢٠٢٣م، سيتم تحصيل ثلاث منها على مدى أربع سنوات، مع استحقاق الدفعة النهائية في عام ٢٠٢٧م، ومن المخطط أن يتم تحصيل المبالغ المستحقة لقطعة الأرض الأخرى المباعة بحلول نهاية عام ٢٠٢٤م.

موجودات حق الاستخدام

الجدول (١٥-٦): صافي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
التكلفة:					
٧,٧٪	٧١,٤٪	١٦,٨	١٥,٦	٩,١	الرصيد كما في ١ يناير
(٥٠,٠٪)	لا ينطبق	٠,٦	١,٢	-	المحمل خلال السنة
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	-	-	٦,٥	إعادة قياس خلال السنة
٣,٠٪	٧,٧٪	١٧,٣	١٦,٨	١٥,٦	الرصيد كما في
الاستهلاك المتراكم:					
٥٥,٩٪	٨٨,٩٪	(٥,٣)	(٣,٤)	(١,٨)	الرصيد كما في ١ يناير
١٥,٨٪	٢٦,٧٪	(٢,٢)	(١,٩)	(١,٥)	إضافات خلال السنة
٤١,٥٪	٥٥,٩٪	(٧,٥)	(٥,٣)	(٣,٤)	الرصيد كما في
(١٣,٩٪)	(٥,٧٪)	٩,٩	١١,٥	١٢,٢	إجمالي موجودات حق الاستخدام

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تتكون موجودات حق الاستخدام من مكتب مؤجر في جدة.

انخفضت موجودات حق الاستخدام من ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ١,٩ مليون ريال سعودي. وقابل ذلك إضافات بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م تتعلق بإضافة عقد إيجار مكتب جديد في منطقة مكة المكرمة خلال عام ٢٠٢٢م.

انخفضت موجودات حق الاستخدام من ١١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك السنوية البالغة ٢,٢ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال استئجار مساحة عمل إضافية في جدة بقيمة ٠,٦ مليون ريال سعودي.

موجودات غير ملموسة

الجدول (٦-١٦): موجودات غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
التكلفة:					
١٤٠,٧%	(١٥,٦%)	١٣,٠	٥,٤	٦,٤	الرصيد كما في بداية السنة
(٢٣,٧%)	٧,٥٠٠,٠%	٥,٨	٧,٦	٠,١	إضافات
	(١٠٠,٠%)	-	-	(١,١)	استبعادات
٤٤,٦%	١٤٠,٧%	١٨,٨	١٣,٠	٥,٤	الرصيد كما في نهاية السنة
الإطفاء المتراكم:					
١٣,٠%	(١٤,٣%)	(٦,١)	(٥,٤)	(٦,٣)	الرصيد كما في بداية السنة
١٣٧,٥%	٣٠٠,٠%	(١,٩)	(٠,٨)	(٠,٢)	الإطفاء
	(١٠٠,٠%)	-	-	١,١	استبعادات
٣٢,٨%	١٣,٠%	(٨,١)	(٦,١)	(٥,٤)	الرصيد كما في نهاية السنة
٥٦,٥%	لا ينطبق	١٠,٨	٦,٩	٠,٠	إجمالي الموجودات غير الملموسة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تتكون الموجودات غير الملموسة من تراخيص البرامج التي تعد جزءاً لا يتجزأ من الأجهزة ويتم إطفائها على مدار عمرها الإنتاجي البالغ خمس سنوات.

ارتفعت الموجودات غير الملموسة من ٤٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب الإضافات البالغة ٧,٦ مليون ريال سعودي والمتعلقة بشكل رئيسي بترقية برنامج أوراكل بمبلغ ٦,٤ مليون ريال سعودي وترخيص خدمات التوقيع الإلكتروني بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك من خلال مصاريف الإطفاء السنوية والتي كان قدرها ٠,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م.

ارتفعت الموجودات غير الملموسة من ٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب إضافات قدرها ٥,٨ مليون ريال سعودي تتعلق بتطوير الموقع الإلكتروني للمجموعة وقابل الارتفاع انخفاض جزئي ناتج عن رسوم إطفاء بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي خلال العام.

الاستثمار في شركة زميلة

يمثل الاستثمار في شركة زميلة مشروعاً مشتركاً بنسبة ٥٠/٥٠ تم تشكيله مع شركة كادن السعودية لإدارة قطاع التجزئة في البوليغارد لوجهة مسار.

الموجودات المتداولة

الجدول (٦-١٧): الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٥٥,٨%	لا ينطبق	٤١٤,٨	٢٦٦,٣	-	ذمم مدينة تجارية
(٣٥,٧%)	لا ينطبق	٧,٤	١١,٥	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
١٢٣,٨%	لا ينطبق	٢١٢,٢	٩٤,٨	-	موجودات محتفظ بها للبيع
٣٨,٣%	١١٦,٩%	٣١٦,٥	٢٢٨,٨	١٠٥,٥	دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
(٤١,٦%)	(٦٦,٧%)	٥٢٨,٥	٩٢٢,٣	٢,٧٦٩,٩	النقد وما في حكمه
(٢,٣%)	(٤٧,٠%)	١,٤٨٩,٤	١,٥٢٣,٧	٢,٨٧٥,٤	إجمالي الموجودات المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تشتمل الموجودات المتداولة على ذمم مدينة تجارية والاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة وموجودات محتفظ بها للبيع ودفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى والنقد وما في حكمه.

الذمم المدينة – الجزء المتداول

يمثل الجزء المتداول من الذمم المدينة التجارية الجزء المتداول من مستحقات الأراضي المباعة والتي من المقرر تحصيلها خلال الاثني عشر شهراً القادمة. ويرتبط الجزء الآخر من الذمم المدينة التجارية بالرصيد المتبقي من الذمم المدينة.

ارتفع الجزء المتداول من الذمم المدينة من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٦٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وارتفع كذلك إلى ٤١٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة بيع ثلاثة أراضٍ خلال ٢٠٢٢م وبيع خمس أراضٍ خلال ٢٠٢٣م.

استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الجدول (٦-١٨): استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	١١,٥	-	١,٠	الرصيد كما في ١ يناير
(١٠٠,٠٪)	(٩٧,٧٪)	-	١٣,٠	٥٥٥,٤	إضافات خلال السنة
١٨١,٣٪	(٩٩,٧٪)	(٤,٥)	(١,٦)	(٥٥٧,٢)	استبعادات خلال السنة
٢٠٠,٠٪	(٨٥,٧٪)	٠,٣	٠,١	٠,٧	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٥,٧٪)	لا ينطبق	٧,٤	١١,٥	-	إجمالي استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يمثل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثماراً في وحدات صندوق الإنماء للسيولة، وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار في عام ٢٠١٩م. كان الغرض الرئيسي من الاستثمار هو الاستثمار في عقود مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وقد تمت هذه الاستثمارات لمدة أقل من ١٢ شهر.

خلال عام ٢٠٢١م، أضافت المجموعة ما قيمته ٥٥٥,٤ مليون ريال سعودي من الاستثمارات التي تم بيعها في نهاية الفترة خلال نفس العام محققة ربحاً بقيمة ٠,٧ مليون ريال سعودي للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، خلال عام ٢٠٢٢م أضافت المجموعة مبلغ ١٣,٠ مليون ريال سعودي، والتي تم تعويضها جزئياً عن طريق استبعادات بقيمة ١,٦ مليون ريال سعودي مما أدى إلى مكاسب قدرها ٠,١ مليون ريال سعودي خلال العام نفسه.

انخفضت الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ١١,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب استبعادات بقيمة ٤,٥ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئياً إجمالي المكاسب البالغة ٣٤٧ ألف ريال سعودي، حيث شكلت ٣٠٦ ألف ريال سعودي أرباح محققة.

موجودات محتفظ بها للبيع

تمثل الموجودات المحتفظ بها للبيع أراضٍ مصنفة من قبل المجموعة على أنها محتفظ بها للبيع حيث تخطط المجموعة لبيع هذه الأراضي في المستقبل القريب.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بتحويل قطعتي أرض من العقارات الاستثمارية حيث تنوي المجموعة بيع هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٣م، وذلك تماشياً مع اتفاقيتها مع طرف ثالث لشراء أرضين من المجموعة سنوياً لمدة خمس سنوات حتى عام ٢٠٢٦م.

ارتفعت الموجودات المحتفظ بها للبيع من ٩٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب إعادة تصنيف ستة أراضٍ من عقارات استثمارية إلى موجودات محتفظ بها للبيع بما يتماشى مع خطط المجموعة لبيعها في المستقبل القريب.

دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

الجدول (٦-١٩): دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٢٠٩,١%	٢٥٢,٤%	١٨٣,٠	٥٩,٢	١٦,٨	دفعات مقدمة لموردين
(٢٣,١%)	٩٧,٧%	١٢٦,٦	١٦٤,٧	٨٣,٣	ضريبة القيمة المضافة
٦٤,٣%	١٦,٧%	٤,٦	٢,٨	٢,٤	رسوم وتراخيص
٤,٥%	(٢٦,٧%)	٢,٣	٢,٢	٣,٠	أخرى
٣٨,٣%	١١٦,٩%	٣١٦,٥	٢٢٨,٨	١٠٥,٥	إجمالي دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تتكون الدفعات المقدمة والذمم المدينة أخرى من ضريبة القيمة المضافة ودفعات مقدمة لموردين ورسوم وتراخيص وذمم مدينة أخرى.

دفعات مقدمة لموردين

تتضمن دفعات مقدمة لموردين بشكل أساسي المصروفات المدفوعة مقدماً والسلفات المقدمة.

ارتفعت الدفعات المقدمة للموردين من ١٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥٩,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة المصروفات المدفوعة مقدماً لأحد مقاولي المجموعة المسؤول عن نظام الشبكات بمبلغ ١٨,٨ مليون ريال سعودي ومقابل آخر بمبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي يتعلق ببناء مركز التجربة والمقر الرئيسي للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت المصروفات المدفوعة مقدماً لاستشاري الاكتتاب القانوني والمالي بمقدار ٨,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م للطرح العام الأولي المزمع.

ارتفعت الدفعات المقدمة للموردين من ٥٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٨٣,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الزيادة في (١) دفعة مقدمة لتصميم وإنشاء محطة كهرباء في المشروع بمبلغ ٧٦,٦ مليون ريال سعودي، (٢) دفعة مقدمة لإنشاء كابلات كهربائية تحت الأرض للمشروع بمبلغ ١٤,٧ مليون ريال سعودي و(٣) قروض العملاء بمبلغ ٤٠,٠ مليون ريال سعودي تتعلق بالقروض والسلف المقدمة من المجموعة لأحد المقاولين الفرعيين نيابة عن صناديق الاستثمار لبدء العمل الميداني للبنية التحتية. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض مصاريف الطرح العام الأولي المدفوعة مقدماً بمبلغ ٨,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس العام.

ضريبة القيمة المضافة

تمثل ضريبة القيمة المضافة ذمم ضريبة القيمة المضافة المدينة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). لدى المجموعة ذمم ضريبة القيمة المضافة المدينة فيما يتعلق بتحويل الأراضي إلى الصناديق.

ارتفعت ذمم ضريبة القيمة المضافة من ٨٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تصبح نسبة ضريبة القيمة المضافة على بعض الفواتير القديمة المتعلقة بعام ٢٠٢١م من ٥,٠% إلى ١٥,٠% في عام ٢٠٢٢م مما أدى إلى زيادة في رصيد ذمم ضريبة القيمة المضافة المدينة.

انخفضت ذمم ضريبة القيمة المضافة من ١٦٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بتحصيلات من الهيئة.

الرسوم والتراخيص

الرسوم والتراخيص تمثل قيمة دفعات التأمين والدعم الفني والتي تغطي فترة عام واحد ويتم إطفاء هذه المصاريف بشكل شهري.

ارتفعت الرسوم والتراخيص من ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساساً إلى الزيادة في مصاريف التأمين الصحي المدفوعة مسبقاً.

ارتفعت الرسوم والتراخيص من ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويرجع ذلك في المقام الأول إلى توقيت الدفعات حسب احتياجات الأعمال.

الذمم المدينة الأخرى

تشمل الذمم المدينة الأخرى الودائع الاستثمارية وتأمين الاسترداد وبدل السكن المدفوع مقدماً.

انخفضت الذمم المدينة الأخرى من ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب سداد الودائع الاستثمارية بمبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م.

ظلت الذمم المدينة الأخرى مستقرة على نطاق واسع بين عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

النقد وما في حكمه

الجدول (٦-٢): النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(%)٥٩,٥	(%)٣٦,٧	٩٤,٢	٢٣٢,٨	٣٦٧,٩	النقد لدى البنوك
(%)٣٥,٦	(%)٧١,٣	٤٤٤,٣	٦٨٩,٥	٢,٤٠٢,٠	ودائع قصيرة الأجل
(%)٤١,٦	(%)٦٦,٧	٥٣٨,٥	٩٢٢,٣	٢,٧٦٩,٩	إجمالي النقد وما في حكمه

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

كما هو مبين في الجدول أعلاه، يتكون النقد وما في حكمه من نقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل.

النقد لدى البنوك

الجدول (٦-٣): النقد لدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(%)٨٨,٧	(%)٥٣,١	١٨,٣	١٦٢,٢	٣٤٦,٢	النقد المقيّد لدى البنوك
٧,٥%	٢٢٥,٣%	٧٥,٩	٧٠,٦	٢١,٧	النقد غير المقيّد لدى البنوك
(%)٥٩,٥	(%)٣٦,٧	٩٤,٢	٢٣٢,٨	٣٦٧,٩	إجمالي النقد لدى البنوك

المصدر: معلومات المجموعة.

يتضمن النقد لدى البنوك النقد المحتفظ به في عدة بنوك محلية لغرض سداد المصروفات اليومية للمجموعة وسداد قيمة أعمال البنية التحتية للمشروع.

في خلال الفترة ما بين ٢٠٢١م و٢٠٢٣م، كان جزء من النقد لدى البنوك مقيّداً (أي أن النقد كان محدد بالإيداع بحسابات البنك كضمان فقط ويمكن الصرف منه)، وطبقاً لاتفاقية التمويل مع مصرف محلي، يشترط المصرف إيداع عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات للعقارات المقدمة كضمان للمصرف في حسابات الشركة لدى المصرف. وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة. ومع ذلك، من حيث الجوهر، لا يقيد البنك النقد حيث تقدم المجموعة خطابات طلب صرف أو تحويل كإجراء متفق عليه لاستخدام النقد.

وبما أن المجموعة لم تحقق أي إيرادات قبل يونيو ٢٠٢٢م، فقد قدمت المجموعة طلباً لمصرف الإنماء وحصلت على موافقة لتحويل الأموال المقيّدة إلى حسابها الجاري لتمويل أعمال تطوير البنية التحتية للمشروع بأكمله بشكل جزئي.

بالإضافة إلى ما تم ذكره أعلاه، لا يوجد تقييد على استخدام المتحصلات لأغراض الشركة الرأسمالية أو التشغيلية حسب خطاب الالتزام الموقع من البنك في ١٧ سبتمبر ٢٠٢٤م.

انخفض النقد لدى البنوك من ٣٦٧,٩ مليون ريال سعودي كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٣٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك نتيجة تسوية مدفوعات المشروع ومصاريفه وتمويل المصاريف التشغيلية اليومية.

كما انخفض النقد لدى البنوك من ٢٣٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٩٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويرجع ذلك أساساً إلى الانخفاض في النقد لدى البنوك بمبلغ ١٣٨,٦ مليون ريال سعودي حيث تم استخدام هذه المبالغ لتسوية التكاليف المتعلقة بالمشروع. لمزيد من التفاصيل حول الحركة في النقد وما في حكمه، الرجاء مراجعة القسم رقم ٦-٥-١ (د) «قائمة التدفقات النقدية للمجموعة» من هذه النشرة.

ودائع قصيرة الأجل

تتوافق الودائع البنكية قصيرة الأجل المودعة في البنوك المحلية مع أحكام الشريعة الإسلامية. هذه الودائع لها معدل على أساس أسعار السوق. انخفضت الودائع قصيرة الأجل من ٢,٤٠٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٨٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة استخدام ودائع وصلت تاريخ استحقاقها بقيمة ١,٧ مليار ريال سعودي لتسوية مدفوعات المشروع ومصاريفه. انخفضت الودائع قصيرة الأجل من ٦٨٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٤٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حيث وصلت هذه الودائع تاريخ استحقاقها وتم استخدام جزء منها لتسوية المصاريف التشغيلية.

المطلوبات غير المتداولة

الجدول (٦-٢٢): المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٢١,٨%	٣,٣%	٨,٦٣٣,٩	٧,٠٨٩,٢	٦,٨٥٩,٦	قروض طويلة الأجل
(٢١,٠%)	(٩,٥%)	٨,٣	١٠,٥	١١,٦	التزامات عقود الإيجار
١٣,٧%	١٠,٣%	١٨,٣	١٦,١	١٤,٦	منافع الموظفين
٣,٦%	(٤٦,٠%)	١٣٣,٥	١٢٨,٨	٢٣٨,٤	ذمم دائنة محتجزة
٢١,٤%	١,٧%	٨,٧٩٤,٠	٧,٢٤٤,٦	٧,١٢٤,٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تشتمل المطلوبات غير المتداولة على قروض طويلة الأجل التي تم الحصول عليها من بنكين محليين، والذمم الدائنة المحتجزة ومنافع الموظفين والتزامات عقود الإيجار.

قروض طويلة الأجل

الجدول (٦-٢٣): قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٨,١%	٣,٥%	٦,٩٧٢,٨	٦,٤٥٢,٣	٦,٢٣٢,١	التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة
١٤٩,٠%	٠,٠%	١,٧٠٠,٠	٦٨٢,٨	٦٨٢,٨	التزامات بموجب اتفاقية تورق
(١٥,٣%)	(١٧,٠%)	(٣٨,٨)	(٤٥,٨)	(٥٥,٢)	أتعاب رسوم هيكل وترتيبات
٢١,٨%	٣,٣%	٨,٦٣٣,٩	٧,٠٨٩,٢	٦,٨٥٩,٦	إجمالي قروض طويلة الأجل

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة

تتكون الالتزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة من قروض طويلة الأجل تم الحصول عليها من مصرف الإنماء.

وقد أبرمت المجموعة خلال عام ٢٠١٢م اتفاقية تمويل مع مصرف الإنماء وقد تم تجديدها في عام ٢٠١٩م وفي عام ٢٠٢٤م لغرض تمويل شراء الأراضي والعقارات في وجهة مسار وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع ولتمويل دفع المصاريف والنفقات العامة للمشروع.

وتتكون الاتفاقيات من عدة تسهيلات بحد إجمالي مصرح به يبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي (تتكون من تسهيلات طويلة الاجل بمبلغ ٢,٦ مليار ريال سعودي و ١,٩ مليار ريال سعودي و تسهيل قصير الاجل بمبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي)، تم استخدام ٤,١ مليار ريال سعودي منها وسداد أصل القرض - حسب الإتفاق حتى حينه - يكون على شكل دفعة واحدة في عام ٢٠٢٦م مع دفع أعباء التمويل سنوياً.

يجدر بالذكر أن الشركة قدمت ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع مصرف الإنماء تشتمل من بين أمور أخرى على (أ) رهن عقارات الشركة تمثل أراضي المشروع والتي (١) تعطي نسبة تغطية محددة في الاتفاقية و(٢) تكون ضمن نطاق الأراضي الاستثمارية (بما معناه أراضي قابلة للبيع وليست عامة) و(ب) سند لأمر بمبلغ أربعة مليارات وأربعمائة مليون (٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موقع من قبل الشركة.

وقد أبرمت صناديق المجموعة اتفاقية تمويل جديدة بحد أقصى يبلغ ٦,٥ مليار ريال سعودي مع مصرف الإنماء في عام ٢٠٢٠م لغرض تطوير قطع الأراضي. من الجدير بالذكر أنه يتم تأمين التمويل من خلال رهن بعض عقارات المجموعة. كما أنه بموجب اتفاقيات التسهيلات المبرمة مع مصرف الإنماء، قدمت كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة سند لأمر بمبلغ ٣,٢٥٠ مليون ريال سعودي وسند لأمر يغطي الحد الأقصى للأرباح المتوقعة لمصرف الإنماء بمدة اثني عشر (١٢) شهراً الأولى من تاريخ الاتفاقيات. كما قدمت كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة رهناً لمصرف الإنماء على حساباتهم البنكية الواردة في الاتفاقيات ذات العلاقة بمبلغ لا يتجاوز ٣,٢٥٠ مليون ريال سعودي لكل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة.

وتتعلق هذه الاتفاقية بصناديق الإنماء وهدفها الأساسي هو استكمال تمويل المشروع والبنية التحتية التي تضم سبعة أبراج ومركزين تجاريين ضمن الحزمتين (أ) و(ب) من وجهة مسار. ومن المتوقع سداد الرصيد المستحق الذي بلغ ٢,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لمصرف الإنماء كدفعة واحدة بحلول عام ٢٠٢٣م، بينما يتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

قامت المجموعة برهن ٨٥٢ عقاراً بقيمة سوقية تبلغ حوالي ١٤,٣ مليار ريال سعودي للقروض المذكورة أعلاه.

ارتفعت الالتزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة من ٦,٢٢٢,١ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦,٤٥٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ومن ثم إلى ٦,٩٧٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠٢٣م فيما يتعلق بالسحب الإضافي بمبلغ ٢٢٠,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م و٥٢٠,٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م لتمويل تكاليف تطوير المشروع.

التزامات بموجب اتفاقية تورق

تتكون التزامات بموجب اتفاقية تورق من قرض إسلامي طويل الأجل تم الحصول عليه من بنك الجزيرة في عام ٢٠١٩م بهدف تمويل أعمال تطوير البنية التحتية في وجهة مسار.

وفي الفترة ما بين عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، كان الحد المسموح به للاتفاقية هو ١,٧ مليار ريال سعودي. وخلال عام ٢٠٢٣م، ارتفع الحد المسموح به إلى ٢,٩ مليار ريال سعودي بناءً على اتفاقية جديدة مع البنك لغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية على أراضي المشروع و/أو تمويل تعويضات نزاع العقارات لصالح المجموعة. تم الحصول على التسهيلات في عام ٢٠١٩م وسيتم سداد الرصيد القائم خلال الأعوام ٢٠٢٨م حتى عام ٢٠٣١م. ويجدر بالذكر أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع بنك الجزيرة، فإنه الشركة قدمت سند لأمر بمبلغ ٣,١٩٠ مليون ريال سعودي ورهناً على بعض أراضي الشركة لتغطي التسهيلات المقدمة من قبل بنك الجزيرة.

استمرت الالتزامات بموجب اتفاقية تورق مستقرة بين عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م حيث لم يتم سحب مبالغ إضافية خلال العام.

ارتفعت الالتزامات بموجب اتفاقية تورق من ٦٨٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٧٠٠,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب تجديد وزيادة حد التسهيل إلى ٢,٩ مليار ريال سعودي مما أدى إلى سحب إضافي بمبلغ ١,٠ مليار ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م. ومن المتوقع أن يتم سداد الرصيد المستحق بعد ٣٦ شهراً من تاريخ السحب الأول.

أنعاب رسوم هيكلية وترتيبات

تم احتساب أنعاب رسوم هيكلية وترتيبات على كل عملية سحب من قبل المجموعة. وتمت رسملة هذه الرسوم خلال فترات القرض، حيث تم استخدام الأموال لتطوير وجهة مسار.

انخفضت أنعاب رسوم هيكلية وترتيبات من ٥٥,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤٥,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وانخفضت كذلك إلى ٣٨,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الإطفاء السنوي للرصيد.

تبين الجداول أدناه تقسيم القروض طويلة الأجل حسب البنك وجدول السداد المستقبلي والشروط الرئيسية.

الجدول (٢٤-٦): توزيع القروض طويلة الأجل لكل بنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م للمجموعة

مليون ريال سعودي	المبلغ المصرح به	تاريخ السحب	تاريخ نهاية السداد	المبلغ القائم كما في			التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)
				٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		
مصرف الإنماء للصناديق الاستثمارية	٦,٥٠٠,٠	٢٠٢٠م	٢٠٢٣م	٢,١٣٢,١	٢,٣٥٢,٣	٢,٨٧٢,٨	%٢٢,١	%١٠,٣
مصرف الإنماء للشركة*	٤,٥٠٠,٠	٢٠١٢م-٢٠١٧م	٢٠٢٦م	٤,١٠٠,٠	٤,١٠٠,٠	٤,١٠٠,٠	%٠,٠	%٠,٠
بنك الجزيرة للشركة	٢,٩٠٠,٠	٢٠٢١-٢٠٢٧م	٢٠٣١م	٦٨٢,٨	٦٨٢,٨	١,٧٠٠,٠	%١٤٩,٠	%٠,٠
أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات				(٥٥,٢)	(٤٥,٨)	(٣٨,٨)	(%١٥,٣)	(%١٧,٠)
إجمالي	١٣,٩٠٠			٦,٨٥٩,٦	٧,٠٨٩,٢	٨,٦٣٣,٩	%٢١,٨	%٣,٣

المصدر: معلومات المجموعة.

* شمل المبلغ المصرح به لمصرف الإنماء مبلغ ٤٠٠,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بتسهيلات قصيرة الأجل ظلت غير مستخدمة في نهاية الفترة.

الجدول (٢٥-٦): جدول السداد للقروض طويلة الأجل لكل بنك للمجموعة

مليون ريال سعودي	مصرف الإنماء للصناديق الاستثمارية	مصرف الإنماء للشركة	بنك الجزيرة للشركة
٢٠٢٥م	-	-	-
٢٠٢٦م	-	(٤,١٠٠,٠)	-
٢٠٢٧م	-	-	-
٢٠٢٨م	-	-	(٧٢٥,٠)
٢٠٢٩م	-	-	(٧٢٥,٠)
٢٠٣٠م	-	-	(٧٢٥,٠)
٢٠٣١م	-	-	(٧٢٥,٠)
٢٠٢٣م	(٦,٥٠٠,٠)	-	-
الإجمالي*	(٦,٥٠٠,٠)	(٤,١٠٠,٠)	(٢,٩٠٠,٠)

المصدر: معلومات المجموعة.

* تم إعداد الجدول أعلاه على افتراض أنه سيتم استخدام الحد الكامل بحلول تاريخ السداد.

الجدول (٢٦-٦): الشروط الأساسية للقروض طويلة الأجل للمجموعة

القرض	مصرف الإنماء للصناديق الاستثمارية	مصرف الإنماء للشركة	بنك الجزيرة للشركة
مبلغ التسهيلات	٦,٥٠٠,٠	٤,١٠٠,٠	٢,٩٠٠,٠
العملة	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
تاريخ الاستلام	٢٠٢٠م	٢٠١٢م-٢٠١٧م	٢٠١٩م-٢٠٢٧م
تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٧م قابل للتجديد خيارياً ٣ مرات كل مرة لمدة سنتين والذي يمد فترة الاستحقاق لـ ٢٠٢٣م	٢٠٢٦م	٢٠٢٨م-٢٠٣١م
الدفع	دفعة واحدة في ٢٠٢٣م	دفعة واحدة في ٢٠٢٦م	٤ أقساط متساوية سنوياً
الضمانات	صكوك ملكية العقارات	صكوك ملكية العقارات	صكوك ملكية العقارات

المصدر: معلومات المجموعة.

التزامات عقود الإيجار

الجدول (٢٧-٦): التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(٤,٦)٪	٧٨,١٪	١٢,٤	١٣,٠	٧,٣	الرصيد كما في بداية السنة
(٥٠,٠)٪	لا ينطبق	٠,٦	١,٢	-	إضافات خلال السنة
لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	٧,٠	إعادة قياس خلال السنة
(٢٠,٠)٪	٠,٠٪	٠,٤	٠,٥	٠,٥	مصرف الفائدة
١٣,٠٪	٢١,١٪	(٢,٦)	(٢,٣)	(١,٩)	مدفوعات خلال السنة
(١٢,٩)٪	(٤,٦)٪	١٠,٨	١٢,٤	١٣,٠	إجمالي نهاية السنة
		٨,٣	١٠,٥	١١,٦	الجزء غير المتداول
		٢,٦	١,٩	١,٤	الجزء المتداول

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في عام ٢٠١٩م في المملكة العربية السعودية، طُلب من جميع الشركات الاعتراف بالموجودات والمطلوبات للسنة المالية المنتهية بجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهراً.

أبرمت المجموعة اتفاقية إيجار تتعلق بالمساحات المكتبية لمدة خمس سنوات تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٠م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

انخفضت التزامات عقود الإيجار من ١٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة مدفوعات الإيجار السنوية البالغة ٢,٣ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك الانخفاض جزئياً من خلال إضافات بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي تتعلق باتفاقية المكتب المستأجر الجديد في منطقة مكة المكرمة ومصاريف الفائدة الإضافية بمبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي.

انخفضت التزامات عقود الإيجار من ١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة مدفوعات الإيجار السنوية البالغة ٢,٦ مليون ريال سعودي والتي تم تعويضها جزئياً بإضافة ٠,٦ مليون ريال سعودي تتعلق بالمكاتب الإضافية المستأجرة خلال عام ٢٠٢٣م.

منافع الموظفين

الجدول (٢٨-٦): منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
١٠,٣٪	٠,٧٪	١٦,١	١٤,٦	١٤,٥	الرصيد كما في بداية السنة
٦,١٪	٦,٥٪	٣,٥	٣,٣	٣,١	تكاليف الخدمة الحالية
٤٠,٠٪	٢٥,٠٪	٠,٧	٠,٥	٠,٤	تكلفة الفوائد
(٢٢,٧)٪	٥٧,١٪	(١,٧)	(٢,٢)	(١,٤)	الربح الاكتواري من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر
٢٠٠,٠٪	(٩٥,٠)٪	(٠,٣)	(٠,١)	(٢,٠)	منافع مدفوعة
١٣,٧٪	١٠,٣٪	١٨,٣	١٦,١	١٤,٦	الرصيد آخر السنة
		١١٩	١١٣	٩٨	عدد الموظفين كما في نهاية السنة
		٤١,٢٥	٤١,٣٤	٤٠,٩٦	متوسط أعمار الموظفين بالسنوات
		٦,٦٨	٦,٣٣	٦,٢٦	متوسط سنوات الخبرة السابقة
		٣٤,٥٧	٣٥,٠١	٣٤,٦٨	متوسط أعمار الموظفين عند بدء العمل بالسنوات

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تدير المجموعة خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين غير ممولة وفقاً لنظام العمل السعودي. ويتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق ببرنامج المزايا المحددة بتقدير مبلغ المنافع المستقبلية المكتسبة من قبل الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم المبلغ. ويتم احتساب مزايا الالتزامات المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

وقد تم تحديد تكلفة خطط المزايا المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييم اكتواري مستقل تم إجراؤه بواسطة مستشار المجموعة.

ارتفع مخصص منافع الموظفين من ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى الزيادة في سنوات خدمة الموظفين وعدد الموظفين خلال العام مما أدى إلى زيادة المخصص بقيمة ٣,٢ مليون ريال سعودي. بينما تم تعويض ذلك من خلال مكاسب اكتوارية قدرها ٢,٢ مليون ريال سعودي.

ارتفع مخصص منافع الموظفين من ١٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى الزيادة في عدد الموظفين وزيادة الرواتب خلال العام مما أدى إلى زيادة في تكلفة الخدمة الحالية بمبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك مكاسب اكتوارية قدرها ١,٧ مليون ريال سعودي.

ذمم دائنة محتجزة (غير متداولة)

تمثل الذمم الدائنة المحتجزة بشكل أساسي المبالغ المحتجزة تعاقدياً من كل دفعة من بعض مقدمي الخدمات الرئيسيين للمشروع كضمان حسن تنفيذ أعمال المشروع التي يقوم بها مقدمي الخدمات.

مثلت الذمم الدائنة المحتجزة فيما يتعلق بمقدم الخدمات رقم (٢) أكثر من ٩٥٪ من إجمالي الرصيد بين ٢٠٢١م و٢٠٢٣م.

أبرمت المجموعة اتفاقية مع مقدم الخدمات رقم (٢) لأعمال البنية التحتية للمشروع في يونيو ٢٠١٥م والتي تضمنت بنداً يتعلق بحسن التنفيذ يحسب على أساس ٥٠,٠٪ من كل مستخلص دفع شهري. بناء على العقد بين الطرفين، ستظل المبالغ المحتجزة مع المجموعة حتى ستة أشهر بعد الانتهاء من أعمال البنية التحتية.

انخفضت الذمم الدائنة المحتجزة من ٢٣٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٢٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب دفع جزء من الذمم الدائنة المحتجزة المتعلقة بمقدم الخدمات رقم (٢) تماشياً مع التقدم المحرز وزيادة معدلات الإنجاز لأعمال البنية التحتية المنفذة.

ارتفعت الذمم الدائنة المحتجزة من ١٢٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٣٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشياً مع زيادة الأعمال المنجزة خلال السنة.

المطلوبات المتداولة

الجدول (٦-٢٩): المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	-	-	٩٥,٠	قرض قصير الأجل
٣٦,٨٪	٣٥,٧٪	٢,٦	١,٩	١,٤	التزامات عقود الإيجار
(٧٤,٠٪)	(٢٧,٢٪)	٤٦٠,٦	١,٧٧١,٧	٢,٤٣٤,٨	التزامات مقابل تعويض أراضي
(٤٥,٤٪)	٧٠٨,٨٪	٧٥,١	١٣٧,٥	١٧,٠	ذمم دائنة تجارية
٠,٤٪	١٩٩,٨٪	١,٣٢٧,٢	١,٣٢٢,٤	٤٤١,١	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٥١٥,٣٪	(١٨,٦٪)	٨٠,٦	١٣,١	١٦,١	مخصص زكاة
(٤٠,١٪)	٨,٠٪	١,٩٤٦,١	٣,٢٤٦,٦	٣,٠٠٥,٥	إجمالي المطلوبات المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تشمل الالتزامات المتداولة قرض قصير الأجل مع مصرف محلي والتزامات مقابل تعويض الأراضي وذمم دائنة من مختلف مقاولي النفقات الرأسمالية وموردي النفقات التشغيلية والمصرفات المستحقة ومطلوبات أخرى والتزامات عقود الإيجار ومخصص الزكاة.

قرض قصير الأجل

الجدول (٣-٦): قرض قصير الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	المبلغ القائم كما في			المبلغ المصرح به	مليون ريال سعودي
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	٠,٠	٠,٠	٩٥,٠	٣٠٠,٠	مصرف محلي
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	٠,٠	٠,٠	٩٥,٠		إجمالي قرض قصير الأجل

المصدر: معلومات المجموعة.

حصلت المجموعة على قرض قصير الأجل من مصرف محلي واحد فقط في عام ٢٠١٢م، حيث أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل قصيرة الأجل بعد أقصى ٣٠٠,٠ مليون ريال سعودي كجزء من اتفاقيات قروض المصرف المحلي رقم ١، وتم الحصول على القرض لتمويل مصاريف التشغيل وشراء عقارات إضافية لوجهة مسار.

انخفضت القروض قصيرة الأجل من ٩٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ثم إلى صفر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م حيث تم سداد المبلغ القائم بالكامل.

ذمم دائنة - تعويضات أراضي

الجدول (٣١-٦): ذمم دائنة - تعويضات أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(١٠٠,٠%)	٨١,٢%	-	١,٢٥٨,٤	٦٩٤,٦	الهيئة العامة للأوقاف
(١٠,٣%)	(٦,٢%)	٤٦٠,٦	٥١٣,٣	٥٤٧,٢	أخرى
(٧٤,٠%)	٤٢,٧%	٤٦٠,٦	١,٧٧١,٧	١,٢٤١,٨	إجمالي التزام أراضي تحت الإجراء
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	-	-	١,١٩٣,٠	المؤسسات العامة
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	-	-	١,١٩٣,٠	إجمالي التزام بقيمة أراضي سيتم رسميتها
(٧٤,٠%)	(٢٧,٢%)	٤٦٠,٦	١,٧٧١,٧	٢,٤٣٤,٨	إجمالي الذمم الدائنة لتعويضات الأراضي
		١٢٧	١٤١	١,٣٢١	إجمالي عدد عقارات المشروع تحت الإجراء
		٢٠٥	٢٠٥	٢٠٥	إجمالي عدد أراضي المشروع الاستثمارية حسب المخطط العام المعتمد

المصدر: معلومات المجموعة.

تشمل الذمم الدائنة لتعويضات الأراضي التزام أراضي تحت الإجراء والتزام أراضي سيتم رسميتها.

انخفض عدد الأراضي من ١,٣٢١ أرضاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤١ أرضاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة قيام المجموعة بتحويل المبالغ المتعلقة بـ ١,١٥٤ أرضاً إلى أسهم عينية كجزء من هيكل رأس مالها وبسبب نقل ملكية ٢٦ عقاراً إضافية.

وبعد ذلك انخفض عدد الأراضي إلى ١٢٧ قطعة لتصل إلى رصيد قدره ٤٦٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة نقل ١٤ عقاراً.

التزام أراضي تحت الإجراء

يمثل التزام الأراضي تحت الإجراء العقارات التي لها صكوك وتم نزعها لصالح المجموعة. هذه الصكوك معلقة بحضور المستفيدين.

وينقسم التزام الأراضي تحت الإجراء إلى فئتين، الفئة الأكبر هي الأراضي المملوكة للهيئة العامة للأوقاف تليها الأخرى والتي تشمل الأراضي المملوكة من قبل المؤسسات العامة الأخرى والأفراد والمؤسسات الخاصة.

كما يمثل رصيد الهيئة العامة للأوقاف نسبة ٥٥,٩% و ٧١,٠% و ٠% من إجمالي التزامات الأراضي تحت الإجراء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

ارتفعت التزامات الأراضي تحت الإجراء من ١,٢٤١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٧٧١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل رئيسي نتيجة لنزاع مع طرف مقابل أدى إلى التزام إضافي بمبلغ ٥٨٢,٠ مليون ريال سعودي سيتم دفعه إلى إحدى المؤسسات العامة.

انخفضت التزامات الأراضي تحت الإجراء من ١,٧٧١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٦٠,٦ مليون ريال سعودي في ديسمبر ٢٠٢٣م بعد التوصل إلى حل ودي للخلاف مع الهيئة العامة للأوقاف. تمت التسوية من خلال تحويل ملكية الأراضي بقيمة ١,١ مليار ريال سعودي ودفعات نقدية بإجمالي ١٣٦,٣ مليون ريال سعودي، تم دفع ٢٤,٠ مليون ريال سعودي منها، مع تسوية المبلغ المتبقي وقدره ١٠٢,٣ مليون ريال سعودي على أقساط. علاوة على ذلك، خصصت المجموعة مبلغًا إضافيًا قدره ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي لتجهيز الأرض بما يتماشى مع شروط الاتفاقية. تم احتساب هذا المخصص ضمن بند «المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى» ضمن تكاليف بيع الأراضي.

التزام لقيمة أراضي سيتم رسملتها

يمثل التزام لقيمة أراضي سيتم رسملتها الأراضي والممتلكات التي ليس لها صكوك ملكية و/أو أصحابها غائبون ولديهم قضايا قانونية.

انخفض رصيد الالتزام لقيمة الأراضي الذي سيتم رسملتها من ١,١٩٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م حيث قامت المجموعة بتحويل المبالغ إلى حصص عينية مخصصة للهيئة العامة لعقارات الدولة بمبلغ ٦٢٠,٢ مليون ريال سعودي والهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم بمبلغ ٥٧٢,٠ مليون ريال، ووقف عثمان بن عفان بمبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي كجزء من هيكل رأسمالها.

ذمم دائنة

الجدول (٦-٣٢): ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(%)١٥,٢	(%)٥١,٥	٢,٨	٣,٣	٦,٨	مقدم الخدمات رقم ١
(%)٤٧,٤	%٣٩٥٠,٠	٥٥,٤	١٠٥,٣	٢,٦	مقدم الخدمات رقم ٢
(%)١٠٠,٠	%٠,٠	-	٢,٣	٢,٣	مقدم الخدمات رقم ٣
(%)٢٩,٨	%٥٥١,٥	١٥,١	٢١,٥	٣,٣	أخرى
(%)٤٤,٦	%٧٧٦,٨	٧٣,٣	١٣٢,٤	١٥,١	ذمم دائنة لمقدمي خدمات المشروع
(%)٦٢,٧	%١٥٥,٠	١,٩	٥,١	٢,٠	أخرى
(%)٤٥,٤	%٧٠٨,٨	٧٥,١	١٣٧,٥	١٧,٠	إجمالي الذمم الدائنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

بلغت الذمم الدائنة ٧٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتضمنت بشكل أساسي المبالغ المستحقة للمقاولين من أعمال البنية التحتية والبنية الفوقية المنفذة في وجهة مسار (٩٧,٦٪ من إجمالي الذمم الدائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م). وبلغت النسبة المتبقية ٢,٥٪ فيما يتعلق بالمبالغ المدفوعة للموردين الآخرين.

مقدم الخدمات رقم ١

انخفض رصيد مقدم الخدمات من ٦,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب تسوية المبالغ المستحقة في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

مقدم الخدمات رقم ٢

ارتفع رصيد مقدم الخدمات من ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٠٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الفروق الضريبية الناشئة عن استخدام المقاول ضريبة قيمة مضافة بنسبة ٥٪ (مقارنة بالنسبة الحالية البالغة ١٥٪) حسب ما تسمح به هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بعد ذلك، أصدر مقدم الخدمات رقم ٢ فاتورة للمجموعة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة بالكامل، والتي تغطي الفرق بنسبة ١٠٪.

بعد التشاور مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وافقت المجموعة على دفع المبلغ المستحق لمقدم الخدمات رقم ٢، والذي سيتم اعتباره مستحقاً من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وسيتم مقاصته مقابل ضريبة القيمة المضافة المستحقة الدفع.

انخفض رصيد مقدم الخدمات من ١٠٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تسوية جزء من رصيد الذمم الدائنة بسبب زيادة معدلات الإنجاز لأعمال البنية التحتية.

مقدم الخدمات رقم ٣

كان الرصيد القائم لمقدم الخدمات مستقرًا عند ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. كان هذا بسبب رصيد متنازع عليه مع مقدم الخدمات والذي نتج عن زيادة في تكاليف المواد الخام بعد جائحة كوفيد-١٩. وقد أدى ذلك إلى تجاوز الميزانية المخصصة، مما أدى إلى مطالبة بدفع مبلغ إضافي قدره ٢,٣ مليون ريال سعودي وتم تسجيله في الذمم الدائنة.

وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، انخفض الرصيد إلى صفر حيث تم حل النزاع خلال عام ٢٠٢٣م وتم الاتفاق بين الطرفين على أن تقوم المجموعة بتسوية الجزء المتبقي. تم حل النزاع وديًا خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣م، وتم الاتفاق على أن المجموعة ستقوم بتسوية ٧,٥ مليون ريال سعودي من إجمالي المطالبة البالغة ٢٦,٧ مليون ريال سعودي حتى تاريخه.

أخرى

ارتفعت أرصدة مقدمي الخدمات الآخرين من ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة رصيد أحد مقدمي الخدمات بمبلغ ١٨,١ مليون ريال سعودي بسبب التقدم في إنجاز العمل فيما يتعلق بالنظام الهوائي لجمع النفايات الصلبة في وجهة مسار.

انخفضت أرصدة مقدمي الخدمات الآخرين من ٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى سداد المبالغ لمقدم الخدمات المذكور أعلاه بمبلغ ١٨,١ مليون ريال سعودي خلال العام نتيجة سير العمل. وقد تم تعويض ذلك جزئيًا من خلال الزيادة في أرصدة مقدمي خدمات مختلفين بسبب الزيادة في أعمال قطع الصخور وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات والشبكات اللاسلكية بالإضافة إلى أعمال البنية التحتية والبنية الفوقية.

مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

الجدول (٦-٣٣): مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(٤٨,٢)٪	٣٣٦,٦٪	٤٧٠,٦	٩٠٩,٠	٢٠٨,٢	أعمال تطوير منجزة غير مفوترة
لا ينطبق	لا ينطبق	٦٠,٤	-	-	قضايا ومطالبات
٦٤,٨٪	٣٥,٩٪	٣٥٠,٢	٢١٢,٥	١٥٦,٤	أعباء تمويلية مستحقة
٠,٠٪	(٥٠,٠)٪	٢٩,٠	٢٩,٠	٥٨,٠	أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية
١٠٧٢,٦٪	لا ينطبق	٢٥٢,١	٢١,٥	-	تكاليف مقابل أراضي مباحة
٣٩,٢٪	٥٤,١٪	٢٣,٨	١٧,١	١١,١	مصرفات موظفين ومكافآت مستحقة
٠,٠٪	٣,٧٪	٢,٨	٢,٨	٢,٧	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات
٤,٣٪	٤,٧٩٢,٣٪	١٣٢,٧	١٢٧,٢	٢,٦	ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول
٦٤,٧٪	٥٤,٥٪	٥,٦	٣,٤	٢,٢	أخرى
٠,٤٪	١٩٩,٨٪	١,٣٢٧,٢	١,٣٢٢,٤	٤٤١,١	إجمالي مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للمستيتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تشمل المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة المتعلقة بمقاول البنية التحتية الرئيسية (مقدم الخدمات رقم (٢) والقضايا والمطالبات والأعباء التمويلية المستحقة، وأتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية (أ) و(ب) والمكافآت والمصاريف المستحقة، ومكافآت وبدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة واللجان التابعة والجزء المتداول من الذمم الدائنة المحتجزة وغيرها.

أعمال تطوير منجزة غير مفوترة

تمثل أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة الأعمال غير المفوترة والمقدرة من قبل مقدم الخدمات رقم (١) مستشار إدارة وإشراف المشروع فيما يتعلق بأعمال البنية التحتية المنفذة من قبل مقدم الخدمات رقم (٢). وقد يتم الاعتراف بهذه المبالغ من قبل المجموعة على أساس تقرير إدارة المشروع من مقدم الخدمات رقم (١). وتغطي قيمة تقديرية للأعمال التي تم إنجازها من مقدم الخدمات رقم (٢) ولم يتم إصدار فواتير مقابل هذه الأعمال.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، بلغت أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة مبلغ ٢٠٨,٢ مليون ريال سعودي ومبلغ ٩٠٩,٠ مليون ريال سعودي ومبلغ ٤٧٠,٠ مليون ريال سعودي على التوالي، تتعلق بمقاولين متعددين. ومن الجدير بالذكر أن رصيد مقدم الخدمات رقم (٢) مثل أغلبية رصيد أعمال التطوير غير المفوترة، والذي شكل ٩٦,٧٪ و٦٩,٧٪ و٧٣,٣٪ في كل سنة على التوالي.

ارتفعت أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة من ٢٠٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩٠٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة الأعمال المنجزة المتعلقة بمقدم الخدمات رقم (٢) في الربع الرابع من عام ٢٠٢٢م حيث بلغت الأعمال غير المفوترة مبلغ ٤٣٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى زيادة الأعمال المنجزة الخاصة بمقدم خدمات آخر فيما يتعلق بأعمال محطات المياه بمبلغ ٢١٤,٣ مليون ريال سعودي.

انخفضت أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة من ٩٠٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٧٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة قبول أعمال مقدم الخدمات رقم (٢) المنجزة غير المفوترة خلال الفترة بعد استلام الفواتير والتي يبلغ مجموعها ٢٨٨,٨ مليون ريال سعودي، إلى جانب الفواتير من المقاول المسؤول عن أعمال محطات المياه بمبلغ ٢١٤,٣ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض هذا الانخفاض جزئياً بالتزامات أرض أحد الملاك «الهيئة العامة للأوقاف» البالغة ١٠٢,٢ مليون ريال سعودي، المتعلقة بالمبلغ النقدي غير المدفوع للخلاف مع نفس مالك الأرض المقرر سداده على أقساط.

قضايا ومطالبات

تمثل القضايا والمطالبات البالغة ٦٠,٤ مليون ريال سعودي احتياطي مقابل المطالبات و/أو الدعاوى القضائية المستقبلية المحتملة.

أعباء تمويلية مستحقة

الأعباء التمويلية المستحقة متعلقة بالتكاليف المالية لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية. تتعلق الأعباء المالية المستحقة بالفروض التي تم الحصول عليها من بنوك محلية لأغراض التمويل.

ارتفعت الأعباء التمويلية المستحقة من ١٥٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢١٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب الارتفاع في تكاليف التمويل لاتفاقيات المشاركة ثم الإجارة نتيجة استخدام تمويل إضافي من صندوق الإنماء.

ارتفعت الأعباء التمويلية المستحقة من ٢١٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٥٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الاستخدام الإضافي للتسهيلات الجديدة بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي من بنكين محليين خلال عام ٢٠٢٣م.

أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية

تتعلق أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية برسوم الإدارة السنوية لصندوق الإنماء (١) وصندوق (٢)، اللذين تم إنشاؤهم في عام ٢٠٢٠م لتمويل تكاليف تطوير المشروع.

انخفضت مستحقات أتعاب الإدارة لصناديق الاستثمار من ٥٨,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب دفع هذه الرسوم في شهر مارس ٢٠٢٢م وظلت مستقرة عند ٢٩,٠ مليون ريال سعودي بعد ذلك حيث مثلت الرسوم الإدارية غير المدفوعة بقيمة ٢٩,٠ مليون ريال سعودي في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفقاً للاتفاقية.

تكاليف مقابل أراضي مباعه

تمثل تكاليف مقابل أراضي مباعه التكاليف المستحقة المتبقية فيما يتعلق بقطع الأراضي المباعه في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

ارتفعت تكاليف مقابل أراضي مباعه من ٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٥٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة للتكاليف المستحقة الإضافية بمبلغ ٢٣٠,٦ مليون ريال سعودي (منها مبلغ ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي مقابل التكاليف الإضافية حسب اتفاقية تسوية المديونية مع أحد ملاك الأراضي) فيما يتعلق بقطع الأراضي المباعه. بالإضافة إلى ذلك، شكلت هذه التكاليف المستحقة المتعلقة بقطع الأراضي المباعه التكاليف المتعلقة باستكمال أعمال البنية التحتية وتوزيع تكاليفها.

مصرفوات موظفين ومكافآت مستحقة

تشمل مصرفوات الموظفين والمكافآت المستحقة مخصصات الإجازات، والمكافآت، ونهاية الخدمة، والرواتب المستحقة.

ارتفعت مصرفوات الموظفين والمكافآت المستحقة من ١١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة مخصص المكافآت بمقدار ٤,٥ مليون ريال سعودي مدفوعة بالمكافأة المقدمة من المجموعة نظراً لتحقيق الإيرادات لأول مرة. بالإضافة إلى الزيادة في مخصصات الإجازات بمبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي نتيجة لارتفاع متوسط عدد الموظفين خلال العام.

ارتفعت مصرفوات الموظفين والمكافآت المستحقة من ١٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بشكل رئيسي بالمصرفوات والمكافآت الإضافية المستحقة للموظفين.

مكافآت وبدلات حضور اجتماعات

تتعلق مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات وبدلات الحضور والمكافآت لاجتماعات مجلس الإدارة التي كانت غير مدفوعة بنهاية العام.

ظلت مكافآت وبدلات حضور اجتماعات مستقرة نسبياً في الفترة من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ذمم دائنة محتجزة – الجزء المتداول

يمثل الجزء المتداول من الذمم الدائنة المحتجزة المبالغ المحتجزة مقابل الفواتير الصادرة من المقاولين ومقدمي الخدمات عن العمل المنجز.

ارتفع الجزء المتداول من الذمم الدائنة المحتجزة من ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٢٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ١٣٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة الذمم الدائنة المحتجزة المستحقة لمقدم الخدمات رقم ٢ ومقدمي الخدمات الآخرين فيما يتعلق بالعمل المنجز للمشروع خلال العام.

أخرى

شملت المستحقات الأخرى ودائع الإيجار وتأمين إيجار الممتلكات والتأمينات الاجتماعية وغيرها.

ارتفعت المستحقات الأخرى من ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب الزيادة في التزامات تطوير الأراضي بمبلغ ٢,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م نتيجة تطوير الحزمتين «أ» و «ب».

وارتفعت المستحقات الأخرى من ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الزيادة الإضافية في التزامات تطوير الأراضي بمبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي نتيجة تطوير الحزمتين «أ» و «ب».

مخصص الزكاة

الجدول (٦-٣٤): مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
(١٨,٦)٪	٢٢,٠٪	١٣,١	١٦,١	١٣,٢	الرصيد كما في
٨٨٨,٢٪	(٢٨,٣)٪	٧٥,١	٧,٦	١٠,٦	المكون خلال السنة
(٢٨,٣)٪	٣٧,٧٪	(٧,٦)	(١٠,٦)	(٧,٧)	المدفوع خلال السنة
٥١٥,٣٪	(١٨,٦)٪	٨٠,٦	١٣,١	١٦,١	الرصيد كما في

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يتم احتساب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويتم تحميل مخصص الزكاة للمجموعة والزكاة التي تتعلق بملكية المجموعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م. وأصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م والذي أظهر التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي. اعترضت المجموعة على الربط الزكوي المذكور، بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المتنازع عليها، وهو ما رفضته الهيئة. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية. قامت المجموعة بسحب قضيتها من الهيئة لتطبيق القرار الوزاري رقم (١٣٥٩٧) بشأن السنوات المذكورة. تم قبول الطلب المذكور من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأصدرت الهيئة ربط زكوي بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي عن عام ٢٠١٤م وتم الاعتراض عليه من قبل الشركة. وقبلت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وجهة نظر الشركة جزئياً، مما أدى إلى خفض قيمة الزكاة المستحقة إلى ١,٦ مليون ريال سعودي. ووافقت الشركة على معالجة الهيئة، وبالتالي يعتبر النزاع منتهياً للسنوات من ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م وتم تسويته من قبل الشركة.

قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المذكورة، ولم تصدر الهيئة ربطها النهائي لسنة ٢٠١٧م حتى تاريخه.

وقد قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وحصلت على شهادة الزكاة. وأصدرت الهيئة ربطها الزكوي عن السنة المذكورة وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٣١,٩ مليون ريال سعودي. اعترضت المجموعة على التقييم المذكور. أصدرت الهيئة الربط المعدل للسنة المذكورة، والذي أصبح بموجب التزام الزكاة المستحق ٣١,٠ مليون ريال سعودي. قامت المجموعة برفع الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية، وصدر قرار الأمانة بقبول بعض البنود. تقدمت المجموعة باستئناف ضد قرار الأمانة أمام اللجنة الاستئنافية لمخالفات الزكاة والضرائب والجمارك وتسوية المنازعات على البنود التي تم رفضها، أصدرت اللجنة الاستئنافية قرارها ورفضت اعتراض المجموعة. يعتبر قرار اللجنة نهائياً وتستحق فروقات الزكاة الإضافية والتي تم تسويتها من قبل الشركة.

قامت المجموعة بتقديم إقرارها الزكوي بموجب قوائمها المالية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار الربط الزكوي للسنة المشار إليها أعلاه حتى تاريخه. نجحت المجموعة في الحصول على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للشركة والصندوقين التابعين لها (صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) والمملوكتين لها بواقع ١٠٠٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢٢م. قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة بموجب القوائم المالية المراجعة الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢٢م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار أية ربوط زكوية للسنوات المشار إليها أعلاه حتى تاريخه.

انخفض مخصص الزكاة من ١٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب دفع مبلغ ١٠,٦ مليون ريال سعودي إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وقد تم تعويض ذلك من خلال مخصص إضافي بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي خلال العام.

ارتفع مخصص الزكاة من ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٨٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى المخصص الإضافي بمبلغ ٧٥,١ مليون ريال سعودي خلال العام. وقد قابل ذلك دفعات بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي خلال العام.

أطراف ذات علاقة

الجدول (٦-٣٥): ملخص معاملات وأرصدة أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	طبيعة المعاملة	العلاقة	مليون ريال سعودي
إجمالي الأرصدة، وفقاً للقوائم المالية			المعاملات					
٢٩,٠	٢٩,٠	٥٨,٠	٥٨,٠	٥٨,٠	٥٨,٠	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
٢,٨٣٧,٤	٢,٣٠٨,٧	٢,١٤٤,٤	٥٢٨,٦	٢٠٧,٩	٧٢,٨	القروض	الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء
١٤٧,٣	٨٢,٢		١٩٢,١	١١٦,٠	٦٤,٠	فوائد مستحقة		
١٠٢,٢	-	-	١,٢٦١,٣٠	-	-	تسوية ذمم دائنة	مساهم	الهيئة العامة للأوقاف
٦٨,١	-	-	٨٥,١	-	-	بيع	مساهم / مشترك	مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية
٢,٨	٢,٨	٢,٧	٥,٤	٤,٨	٤,٣	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

وقد دخلت الشركة في معاملات مع أطراف ذات علاقة مع شركة الإنماء للاستثمار ومصرف الإنماء. وتعتبر الشركات أطراف ذات علاقة حيث تمتلك شركة أم القرى للتنمية والإعمار ١٠٠٪ من الصناديق (١) و(٢).

وتتكون المعاملات والأرصدة الأخرى مع الأطراف ذات العلاقة من أعضاء مجلس الإدارة والهيئة العامة للأوقاف وآخرين.

شركة الإنماء للاستثمار

شركة الإنماء للاستثمار هي مدير الصندوق للصندوقين (١) و(٢).

وقد تضمنت المعاملات مع شركة الإنماء للاستثمار أتعاب إدارة بالإضافة إلى رسوم هيكل تدفع لمرة واحدة في بداية الاتفاقية مع الشركة.

القيمة الإجمالية للمعاملات مستقرة نسبياً بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ومثلت أتعاب الإدارة لكل سنة.

انخفض الرصيد من ٥٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفضل مستقراً عند ٢٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نظراً لأن الرصيد كما في ديسمبر ٢٠٢١م مثل أتعاب النصف الأول والنصف الثاني من السنة بينما الأرصدة في السنوات المنتهية في ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م مثلت رصيد النصف الثاني من السنة فقط.

مصرف الإنماء

مصرف الإنماء هي الشركة الأم لمدير الصندوق (شركة الإنماء للاستثمار).

حصلت المجموعة على قروض متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٧٢,٨ مليون ريال سعودي و٢٠٧,٩ مليون ريال سعودي و٥٢٨,٦ مليون ريال سعودي من مصرف الإنماء، مما أدى إلى زيادة أرصدة القروض القائمة إلى مبلغ ٢,١٤٤,٤ مليون ريال سعودي ومبلغ ٢,٣٠٨,٧ مليون ريال سعودي ومبلغ ٢,٨٣٧,٤ مليون ريال سعودي في الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي.

بالإضافة إلى ذلك، كان لدى المجموعة معاملات متعلقة بفوائد مستحقة بقيمة ١١٦,٠ مليون ريال سعودي و١٩٢,١ مليون ريال سعودي في عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي.

الهيئة العامة للأوقاف

ارتفعت المعاملات مع الهيئة العامة للأوقاف من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٣ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة التسوية من خلال تحويل ملكية الأراضي بقيمة ١,١ مليار ريال سعودي ودفعات نقدية بإجمالي ١٣٦,٣ مليون ريال سعودي، تم دفع ٣٤,٠ مليون ريال سعودي منها، مع تسوية المبلغ المتبقي وقدره ١٠٢,٣ مليون ريال سعودي على أقساط. علاوة على ذلك، خصصت المجموعة مبلغًا إضافيًا قدره ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي لتجهيز الأرض بما يتماشى مع شروط الاتفاقية. تم احتساب هذا المخصص ضمن بند «المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى» ضمن تكاليف بيع الأراضي.

ارتفع الرصيد المتعلق بالهيئة العامة للأوقاف من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٠٢,٢ مليون ريال سعودي نتيجة لما ذكر أعلاه.

لمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة الجدول ٦-٣١ « ذمم دائنة - تعويضات أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة» من هذه النشرة.

مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

يمثل الرصيد والمعاملات بيع أرض لصالح مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية خلال عام ٢٠٢٣م.

ارتفعت المعاملات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٨٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة بيع أرض بمبلغ ٨٥,١ مليون ريال سعودي.

ارتفع الرصيد مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة عملية البيع المذكورة أعلاه بقيمة ٨٥,١ مليون ريال سعودي وقابلها تحصيل بقيمة ١٧,٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠٢٣م.

أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة

تمثل معاملات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة بدلات الحضور والمكافآت للاجتماعات التي تنعقد فيها المجموعة على أساس سنوي.

يعقد المجلس أربعة اجتماعات كل عام، وتتضمن قيمة المعاملات في كل عام مكافأة الأعضاء عن كل اجتماع، بالإضافة إلى مكافأة المجلس السنوية.

ارتفعت مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات من ٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب عودة البدلات إلى مستوياتها الطبيعية بعد تخفيف القيود. قبل عام ٢٠٢٢م، كان هناك تحول من الاجتماعات الفعلية إلى الاجتماعات الافتراضية بسبب تأثير فيروس كورونا (كوفيد-١٩).

ارتفعت مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات من ٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع عدد الاجتماعات التي حضرها أعضاء مجلس الإدارة خلال العام.

ظلت الأرصدة المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة مستقرة بين ٢,٧ مليون ريال سعودي و٢,٨ مليون ريال سعودي بين ٢٠٢١م و٢٠٢٣م.

ارتباطات والتزامات مستقبلية

بلغت القيمة الإجمالية لعقود أعمال البنية التحتية والقطع الصخري وعقود البنية الفوقية والاستشارات التي أبرمتها المجموعة فيما يتعلق بالمشروع ٧,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٩,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و١٣,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

بلغت الالتزامات المستقبلية المتبقية ٢,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٥,٠ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ج- حقوق الملكية

الجدول (٣٦-٦): حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٠,٠%	١٠,٢%	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	١١,٨٧٣,١	رأس المال
(٣٤,٥%)	٢,٢%	(٦٠٥,٨)	(٩٢٤,٥)	(٩٠٤,٦)	الخسائر المتراكمة
٢,٦%	١٠,٨%	١٢,٤٧٢,٨	١٢,١٥٤,٢	١٠,٩٦٨,٥	إجمالي حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تتضمن حقوق الملكية رأس المال والخسائر المتراكمة.

رأس المال

الجدول (٣٧-٦): رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٠,٠%	١٠,٢%	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	١١,٨٧٣,١	رأس المال
٠,٠%	١٠,٢%	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	١١,٨٧٣,١	إجمالي رأس المال

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفع رأس المال من ١١,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٣,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتكون رأس المال من ١٢٠,٦ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي من خلال تحويل جزء من التزامات المجموعة من الأراضي إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة والهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ووقف عثمان بن عفان. وقد أتاحت هذه الاتفاقية تسوية الالتزامات القائمة عن طريق المساهمة العينية.

أصدر مجلس الإدارة قراراً بزيادة رأس المال من ١١,٩ مليار ريال سعودي إلى ١٣,١ مليار ريال سعودي من خلال رسملة جزء من التزامات المجموعة والتي تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٨ أبريل وأكملت المجموعة الإجراءات القانونية وتم إصدار النظام الأساسي المعدل في تاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٢٢م.

وظل رأس المال مستقرًا عند ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الخسائر المتراكمة

الجدول (٣٨-٦): حركة الخسائر المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
٢,٢%	٢٢,٢%	(٩٢٤,٥)	(٩٠٤,٦)	(٧٤٠,١)	الرصيد كما في بداية السنة
(١٥٣٤,٤%)	(٨٦,٧%)	٣١٧,٠	(٢٢,١)	(١٦٥,٩)	(خسارة)/الربح للعام
(٢٢,٧%)	٥٧,١%	١,٧	٢,٢	١,٤	خسارة الدخل الشامل الآخر للعام
(٣٤,٥%)	٢,٢%	(٦٠٥,٨)	(٩٢٤,٥)	(٩٠٤,٦)	إجمالي الخسائر المتراكمة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

تكبدت المجموعة خسائر خلال عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م بسبب أن المجموعة بدأت في تحقيق الإيرادات اعتباراً من عام ٢٠٢٢م وبالإضافة إلى ذلك كانت المصاريف أعلى من إجمالي الربح خلال عام ٢٠٢٢م مما أدى تكبد المجموعة خسائر خلال الفترتين.

ارتفعت الخسائر المتراكمة من (٩٠٤,٦) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى (٩٢٤,٥) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بخسارة السنة البالغة (٢٢,١) مليون ريال سعودي وبينما ساهمت الخسارة خلال السنة في ارتفاع الخسائر المتراكمة، انخفضت الخسارة في عام ٢٠٢٢م مقارنة بعام ٢٠٢١م نتيجة تحقيق إجمالي ربح قدره ١٨٠,٦ مليون ريال سعودي ناتج عن بيع ثلاث قطع أراضي خلال عام ٢٠٢٢م والذي قابله تكلفة الإيرادات المرتبطة بها، وزيادة الأرباح من الودائع قصيرة الأجل بمبلغ ١٧,٠ مليون ريال سعودي والتي قابلهما زيادة في مصاريف التشغيل بمبلغ ٥١,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م. بالإضافة إلى ذلك قد تم تعويض ذلك بشكل جزئي من خلال الدخل الشامل الآخر للعام البالغ ٢٠,٢ مليون ريال سعودي.

انخفضت الخسائر المتراكمة من (٩٢٤,٥) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى (٦٠٥,٨) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بربح السنة بمبلغ ٣١٧,٠ مليون ريال سعودي نتيجة تحقيق إجمالي أرباح قدرها ٢٩٩,٣ مليون ريال سعودي ناتجة عن بيع خمس قطع أراضي خلال عام ٢٠٢٣م يقابلها التكاليف المرتبطة بها والزيادة في الإيرادات التشغيلية الأخرى بمبلغ ٣٧٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بشكل أساسي بـ (١) الأرباح من تسويات الأراضي البالغ ٣٥٥,٦ مليون ريال سعودي، حيث قامت المجموعة بتسوية التزام بإجمالي ١,٣ مليار ريال سعودي تتعلق بتعويضات الأراضي، جزئياً من خلال التسويات النقدية، (٢) الفوائد من بيع قطعة أرض بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي، والتي تتعلق بالإيراد المعترف به خلال العام وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصص لمبيعات الأراضي في عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، أي أنها تمثل الإيرادات المستحقة المتعلقة بالفرق بين القيمة الحالية وسعر البيع لجميع الأراضي المباعة خلال فترة السنتين، و(٣) ارتفاع إيراد تأجير ممتلكات يقدر بـ ٦,٤ مليون ريال سعودي يتعلق بـ (أ) تأجير أجهزة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) لشركة اتصالات، و(ب) تأجير مبنى داخل منطقة البناء لمقاول لاستكمال الأعمال الخرسانية.

د- قائمة التدفقات النقدية للمجموعة

الجدول (٦-٣٩): قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مليون ريال سعودي
لا ينطبق	(٩٠,٧)٪	٣٩٢,١	(١٤,٥)	(١٥٥,٣)	ربح السنة قبل الزكاة (خسارة) /
تعديلات للبنود التالية:					
١٠,٥٪	٨,٦٪	٤,٢	٣,٨	٣,٥	مخصص منافع الموظفين
١٣,٥٪	(٣٠,٢)٪	٤,٢	٣,٧	٥,٣	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١٥,٨٪	٢٦,٧٪	٢,٢	١,٩	١,٥	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٣٧,٥٪	٣٠٠,٠٪	١,٩	٠,٨	٠,٢	إطفاء موجودات غير ملموسة
٧٣,٦٪	٣٨,٨٪	٣٣,٥	١٩,٣	١٣,٩	أعباء تمويلية
(١٦,٥)٪	٨٣٢,١٪	(٢١,٨)	(٢٦,١)	(٢,٨)	دخل من ودائع قصيرة الأجل
١٨٧,٥٪	لا ينطبق	٢,٣	٠,٨	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للذمم المدينة التجارية
لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	٨,١	إطفاء أتعاب ترتيبات القروض
(١٠٠,٠)٪	١٠٧,٠٪	-	(٠,٠)	(٠,٠)	مكاسب من بيع ممتلكات ومعدات
التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:					
٦٦,٦٪	لا ينطبق	(٦٤٥,٢)	(٣٨٧,٢)	-	ذمم مدينة تجارية
(٢٨,١)٪	(١٢٣,٧)٪	(٨٧,٤)	(١٢١,٦)	٥١٣,٠	مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(١٥١,٨)٪	(٢٢٥,٠)٪	(٦٢,٤)	١٢٠,٥	(٩٦,٤)	ذمم دائنة تجارية
(٢٩,٦)٪	١٠٢,٥٪	(١٣٩,٠)	(١٩٧,٤)	(٩٧,٥)	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٠٠,٠٪	(٩٥,٠)٪	(٠,٣)	(٠,١)	(٢,٠)	منافع الموظفين المدفوعة
(١١,٥)٪	لا ينطبق	٢١,٦	٢٤,٤	-	متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	التغيير بين (٢٠٢٣م-٢٠٢٢م)	التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢١م)
الزكاة المدفوعة	(٧,٧)	(١٠,٦)	(٧,٦)	٢٧,٧%	(٢٨,٣)%
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	١٨٣,٩	(٥٨٢,٣)	(٥٠١,٥)	(٤١٦,٦)%	(١٣,٩)%
إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات	(١,٤)	(٢,٨)	(٤٣,٢)	١٠٠,٠%	١٤٤٢,٩%
صافي التغير في عقارات استثمارية	(٩٩٨,٠)	(١,٦١٤,٦)	٣٧٨,٨	٦١,٨%	لا ينطبق
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٠	(١١,٥)	٤,١	(١٢٥٠,٠)%	لا ينطبق
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	-	(٧,٦)	(٥,٨)	لا ينطبق	(٢٣,٧)%
صافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي	(١,١)	٥٤٢,٥	(١,٣١١,٢)	لا ينطبق	(٣٤١,٧)%
متحصلات من بيع ممتلكات وآلات ومعدات	٠,١	٠,٠	-	(٨٧,٢)%	١٠٠,٠%
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٩٩٩,٣)	(١,٠٩٤,١)	(٩٧٧,٢)	٩,٥%	(١٠,٧)%
المتحصل من زيادة رأس المال	٣,٠٠٠,٠	-	-	(١٠٠,٠)%	لا ينطبق
صافي التغير في قروض قصيرة الأجل	(١٠٩,٣)	(٩٥,٠)	-	(١٣,١)%	(١٠٠,٠)%
مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل	(١٧٨,٧)	(٣٠٠,٣)	(٤٤٠,٢)	٦٨,٠%	٤٦,٦%
مدفوعات أعباء تمويلية من قرض قصير الأجل وعقود إيجار	(٨,٢)	(٣,٣)	-	(٥٩,٨)%	(١٠٠,٠)%
متحصلات من قروض طويلة الأجل	٨١٤,٨	٢٢٩,٦	١,٥٣٧,٧	(٧١,٨)%	٥٦٩,٧%
مدفوعات التزامات عقود الإيجار	(١,٩)	(٢,٣)	(٢,٦)	٢١,١%	١٣,٠%
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٣,٥١٦,٨	(١٧١,٢)	١,٠٩٥,٠	(١٠٤,٩)%	لا ينطبق
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٢,٧٠١,٥	(١,٨٤٧,٦)	(٣٨٣,٨)	(١٦٨,٤)%	(٧٩,٢)%
النقد وما في حكمه كما في بداية السنة	٦٨,٤	٢,٧٦٩,٩	٩٢٢,٣	٣٩٤٩,٦%	(٦٦,٧)%
النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة	٢,٧٦٩,٩	٩٢٢,٣	٥٣٨,٥	(٦٦,٧)%	(٤١,٦)%

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م.

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

الجدول (٤-٦): صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	التغيير بين (٢٠٢٣م-٢٠٢٢م)	التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢١م)
(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة	(١٥٥,٣)	(١٤,٥)	٣٩٢,١	(٩٠,٧)%	لا ينطبق
تعديلات للبنود التالية:					
مخصص منافع الموظفين	٣,٥	٣,٨	٤,٢	٨,٦%	١٠,٥%
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٥,٣	٣,٧	٤,٢	(٣٠,٢)%	١٣,٥%
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١,٥	١,٩	٢,٢	٢٦,٧%	١٥,٨%

التغير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
١٣٧,٥%	٣٠٠,٠%	١,٩	٠,٨	٠,٢	إطفاء موجودات غير ملموسة
٧٣,٦%	٢٨,٨%	٣٣,٥	١٩,٣	١٣,٩	أعباء تمويلية
(١٦,٥%)	٨٣٢,١%	(٢١,٨)	(٢٦,١)	(٢,٨)	دخل من ودائع قصيرة الأجل
١٨٧,٥%	لا ينطبق	٢,٣	٠,٨	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للذمم المدينة التجارية
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	-	-	٨,١	إطفاء أتعاب ترتيبات القروض
(١٠٠,٠%)	١٠٧,٠%	-	(٠,٠)	(٠,٠)	مكاسب من بيع ممتلكات ومعدات
التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:					
٦٦,٦%	لا ينطبق	(٦٤٥,٢)	(٣٨٧,٢)	-	ذمم مدينة تجارية
(٢٨,١%)	(١٢٣,٧%)	(٨٧,٤)	(١٢١,٦)	٥١٣,٠	مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(١٥١,٨%)	(٢٢٥,٠%)	(٦٢,٤)	١٢٠,٥	(٩٦,٤)	ذمم دائنة تجارية
(٢٩,٦%)	١٠٢,٥%	(١٣٩,٠)	(١٩٧,٤)	(٩٧,٥)	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٠٠,٠%	(٩٥,٠%)	(٠,٣)	(٠,١)	(٢,٠)	منافع الموظفين المدفوعة
(١١,٥%)	لا ينطبق	٢١,٦	٢٤,٤	-	متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل
(٢٨,٣%)	٣٧,٧%	(٧,٦)	(١٠,٦)	(٧,٧)	الزكاة المدفوعة
(١٣,٩%)	(٤١٦,٦%)	(٥٠١,٥)	(٥٨٢,٣)	١٨٣,٩	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

انخفض صافي النقد من الأنشطة التشغيلية من ١٨٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى (٥٨٢,٣) مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساساً إلى تحصيل ذمم ضريبة القيمة المضافة المدينة في ٢٠٢١م وزيادة الذمم المدينة التجارية الناتجة عن بيع ثلاث قطع أراضي في عام ٢٠٢٢م.

تم تعويض ما ورد أعلاه جزئياً من خلال التدفق النقدي الإيجابي من الذمم الدائنة التجارية المرتبط بشكل أساسي بالزيادة في رصيد مقدم الخدمات رقم ٢ بمقدار ١٠٢,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م.

انخفض صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية من (٥٨٢,٣) مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى (٥٠١,٥) مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تحسن النقد من الأنشطة التشغيلية. ومع ذلك، بقي النقد من الأنشطة التشغيلية سلبياً ويرجع ذلك في المقام الأول إلى ما يلي:

- ارتفاع الذمم المدينة التجارية نتيجة بيع خمس قطع أراضي على الحساب في عام ٢٠٢٣؛
 - الزيادة في المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى الناتجة عن الزيادة في (١) التكاليف المالية المستحقة، (٢) تكاليف بيع الأراضي، و(٣) قضايا و مطالبات.
 - انخفاض الذمم الدائنة نتيجة التسويات لمقدم الخدمات رقم ٢ بمبلغ ٤٩,٩ مليون ريال سعودي وعقد آخر مسؤول عن النظام الهوائي لجمع النفايات الصلبة بمبلغ ١٨,١ مليون ريال سعودي، وذلك بسبب زيادة معدلات إنجاز الأعمال. تم تعويض هذا جزئياً بواسطة:
 - صافي ربح قدره ٣٩٢,١ مليون ريال سعودي، ناتج بشكل رئيسي من الربح المكتسب من تسويات الأراضي المسجلة ضمن الإيرادات الأخرى.
- يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م.

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الجدول (٤١-٦): صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
١٤٤٢,٩%	١٠٠,٠%	(٤٣,٢)	(٢,٨)	(١,٤)	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(١٢٣,٥%)	٦١,٨%	٣٧٨,٨	(١,٦١٤,٦)	(٩٩٨,٠)	صافي التغير في عقارات استثمارية
(١٣٥,٧%)	(١٢٥٠,٠%)	٤,١	(١١,٥)	١,٠	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٣,٧%)	لا ينطبق	(٥,٨)	(٧,٦)	-	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٣٤١,٧%)	لا ينطبق	(١,٣١١,٢)	٥٤٢,٥	(١,١)	صافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي
١٠٠,٠%	(٨٧,٢%)	-	٠,٠	٠,١	متحصلات من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(١٠,٧%)	٩,٥%	(٩٧٧,٢)	(١,٠٩٤,١)	(٩٩٩,٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفع صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية من (٩٩٩,٣) مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى (١,٠٩٤,١) مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة ارتفاع صافي التغير في العقارات الاستثمارية بمبلغ (٦١٦,٦) مليون ريال سعودي وقابله التأثير الإيجابي لصافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي والتي أدت إلى زيادة قدرها ٥٤٣,٦ مليون ريال سعودي.

وانخفض صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية من (١,٠٩٤,١) مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م إلى (٩٧٧,٢) مليون ريال سعودي بسبب صافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي المتعلق بتسوية النزاع مع المالك الأصلي للعقار (تسوية جزئية عينية). وقد تم تعويض ذلك جزئياً بمبلغ ٣٧٨,٨ مليون ريال سعودي، الذي يتعلق بالزيادة في تكاليف تطوير المشروع بسبب زيادة معدلات الإنجاز عبر مسارات العمل.

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م.

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

الجدول (٤٢-٦): صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمجموعة

التغيير بين (٢٠٢٢م-٢٠٢٣م)	التغيير بين (٢٠٢١م-٢٠٢٢م)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	مليون ريال سعودي
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	-	-	٣,٠٠٠,٠	المتحصل من زيادة رأس المال
(١٠٠,٠%)	(١٣,١%)	-	(٩٥,٠)	(١٠٩,٣)	صافي التغير في قروض قصيرة الأجل
٤٦,٦%	٦٨,٠%	(٤٤٠,٢)	(٣٠٠,٣)	(١٧٨,٧)	مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل
(١٠٠,٠%)	(٥٩,٨%)	-	(٣,٣)	(٨,٢)	مدفوعات أعباء تمويلية من قرض قصير الأجل وعقود إيجار
٥٦٩,٧%	(٧١,٨%)	١,٥٣٧,٧	٢٢٩,٦	٨١٤,٨	متحصلات من قروض طويلة الأجل
١٣,٠%	٢١,١%	(٢,٦)	(٢,٣)	(١,٩)	مدفوعات التزامات عقود الإيجار
لا ينطبق	(١٠٤,٩%)	١,٠٩٥,٠	(١٧١,٢)	٣,٥١٦,٨	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

انخفض صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية من ٣,٥١٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى (١٧١,٢) مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساساً إلى مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل وقروض قصيرة الأجل وعقود إيجار بقيمة ٣٠٣,٦ مليون ريال سعودي وتسوية قروض قصيرة الأجل بقيمة ٩٥,٠ مليون ريال سعودي قابله ارتفاع في سحبيات القروض طويلة الأجل خلال العام بمبلغ ٢٢٩,٦ مليون ريال سعودي. الجدير بالذكر خلال عام ٢٠٢١م، تم ضخ مبلغ ٣,٠ مليار ريال سعودي لرأس المال من مختلف المساهمين لتمويل استكمال أعمال البنية التحتية.

ارتفع صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية من (١٧١,٢) مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م إلى ١,٠٩٥,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م بسبب الزيادة في القروض طويلة الأجل والتي ترجع إلى ارتفاع استخدام الحد المسموح به من البنكين المحليين لتمويل. تكاليف تطوير المشروع. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال سداد الأعباء المالية المستحقة المتعلقة بهذه القروض طويلة الأجل.

هـ- قائمة الدخل والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للمجموعة

تقدم الجداول التالية قائمة الدخل والخسارة والدخل الشامل الآخر للمجموعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

الجدول (٤٣-٦): قائمة الدخل الموحدة غير المراجعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين النصف الاول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير المراجعة)	مليون ريال سعودي
قائمة الدخل الشامل			
	٧٦٠,٧	٦٤٧,١	الإيرادات
	(٤٣٤,٥)	(٤٩٢,٣)	تكلفة الإيرادات
	٣٢٦,٣	١٥٤,٩	إجمالي الربح
	(٨٤,١)	(٦٠,٤)	مصروفات عمومية وإدارية
	(٢١,٨)	(٤٠,٥)	مصروفات بيع وتسويق
	٢٢,٠	٣,٩	إيرادات تشغيلية أخرى
	(٣,٣)	(١,٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
	٢٣٩,١	٥٦,١	الربح التشغيلي
	(١٩,٣)	(١٣,٤)	أعباء تمويلية
	٧,٨	١٤,٠	إيرادات تمويلية
	٢٢٧,٦	٥٦,٧	الربح قبل الزكاة
	(٢٥,٤)	(٨,٧)	الزكاة
	١٩٢,٢	٤٧,٩	إجمالي دخل الفترة
لا ينطبق	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
	١٩٢,٢	٤٧,٩	إجمالي الدخل الشامل للفترة
	١,٣٠٧,٩	١,٣٠٧,٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
	٠,١٥	٠,٠٤	ربح السهم للفترة

المصدر: القوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

الإيرادات

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أكملت المجموعة بنجاح بيع أربع أراضي تقع في المنطقة رقم ١ والمنطقة رقم ٣ من مشروع وجهة مسار للعمليات رقم ١ والعميل رقم ٦ خلال الفترة بقيمة إجمالية قدرها ٧٥٦,٢ مليون ريال سعودي. كما تضمنت الإيرادات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م إيرادات من تأجير عدد ثلاث قطع أراضي في المنطقة رقم ٣ قدرها ٤,٦ مليون ريال سعودي.

بناء على اتفاقية الإيجار، سيبدأ الإيجار عند تسليم الأرض. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن ينتج عقد الإيجار إيرادات سنوية تبلغ حوالي ١٢,٠ مليون ريال سعودي.

تكلفة الإيرادات

تمثل تكلفة البيع تكلفة الأربع أراضي المباعة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م الواقعة في مناطق استراتيجية. وشملت تكلفة البيع تكلفة شراء الأراضي وتكاليف تطوير أعمال البنية التحتية الخاصة بالأراضي والتكاليف الأخرى بمبلغ أولي قدره ٤٣٤,٥ مليون ريال سعودي.

تم توزيع هذه التكاليف وفقاً للقيمة السوقية لكل قطعة أرض من القيمة السوقية الإجمالية لأراضي المشروع.

الربح والهامش الإجمالي

يمثل الهامش الإجمالي الهامش المحقق من بيع وتأجير الأراضي.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حققت المجموعة هامش إجمالي قدره ٤٢,٥% من بيع الأربع أراضي.

مصروفات عمومية وإدارية

تشمل المصروفات العمومية والإدارية أتعاب الإدارة ومصاريف هيكله الصناديق الاستثمارية والرواتب والأجور المتعلقة بموظفي مكتب جدة ومكة المكرمة وأتعاب الاستشارات والاستهلاك المتعلق بالتملكات والمعدات وموجودات حق الاستخدام ومصروفات أخرى.

ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية من ٦٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٨٤,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع (١) الرواتب والأجور بمقدار ١٥,٨ مليون ريال سعودي بسبب ارتفاع متوسط عدد الموظفين بمقدار ٧ موظفين ليصل إلى ١٢٦ موظفًا وارتفاع الرواتب وزيادة المخصصات المتعلقة بالمكافآت السنوية الناتجة بشكل رئيسي من زيادة عدد الموظفين (٢) الاستشارات الفنية بمبلغ ٦,٠ مليون ريال سعودي وتعلق بشكل رئيسي بعدة مستشارين لمسارات أعمال مختلفة مثل عمليات إدارة المرافق وخدمات استشارات الزكاة وخدمات أخرى (٣) زيادة في المصروفات المتعلقة بتكنولوجيا المعلومات بمقدار ١,١ مليون ريال سعودي بسبب التراخيص الجديدة ونفقات تطوير الأنظمة. وقد قابل هذه الزيادات جزئيًا انخفاض في أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي.

مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق من مصاريف التسويق والإعلان ومصاريف الرعاية ومصاريف الاستهلاك.

انخفضت مصروفات البيع والتسويق من ٤٠,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض مصاريف التسويق بمبلغ ٢٠,٢ مليون ريال سعودي والذي قابله ارتفاع في مصاريف الإعلان بمقدار ١,٦ مليون ريال سعودي.

نظرًا لانخفاض متطلبات الأعمال، انخفضت مصاريف التسويق من ٢١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك تماشيًا مع الأنشطة المخطط لها في ميزانية العام. بينما الزيادة البالغة ١,٦ مليون ريال سعودي في مصاريف الإعلان من ١٨,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تعود في المقام الأول إلى (١) ٦,٦ مليون ريال سعودي مدفوعة للحملات الإعلانية والترويجية القائمة على القنوات التلفزيونية، و(٢) دفع ١,٦ مليون ريال سعودي لصيانة إحدى لوحات الإعلان، و(٣) ١,٠ مليون ريال سعودي مدفوعة للتواصل الداخلي، و(٤) دفع مبلغ ١,٥ مليون ريال سعودي للإعلان على منصة من منصات التواصل الاجتماعي. وقد قابل ذلك جزئيًا انخفاض قدره ١,٧ مليون ريال سعودي لشركة إنتاج، نتيجة لانخفاض احتياجات الأعمال.

الإيرادات التشغيلية الأخرى

تشمل الإيرادات التشغيلية الأخرى بشكل رئيسي على الدخل من استحقاق الفوائد من التدفقات النقدية المخصومة لبيع قطع الأراضي بدفعات مؤجلة، والدخل المؤقت من تأجير بعض العقارات لفترات قصيرة الأجل (١-٣ سنوات) وعليه لا تعد متكررة، والدخل من التأجير التمويلي.

يمثل الدخل من الإيجار إيجار قطعتي أرض في المنطقة رقم ٢ من المشروع لفترة مؤقتة (غير متكرر) لمقاول في مدينة مكة المكرمة لتخزين أدوات ومعدات المشروع.

بلغت الإيرادات التشغيلية الأخرى ٢٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بشكل أساسي بإيرادات الفوائد من بيع الأراضي بقيمة ٢٠,٢ مليون ريال سعودي، وإيرادات التأجير التمويلي بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي، وإيرادات إيجار العقارات المتعلقة بأرضين مؤجرتين في المنطقة رقم ٢ من المشروع لفترة مؤقتة لأغراض التخزين بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي، وإيرادات أخرى بقيمة ٠,٢ مليون ريال سعودي.

إيرادات تمويلية

الإيرادات التمويلية تتعلق بالدخل من الودائع قصيرة الأجل.

انخفضت الإيرادات التمويلية من ١٤,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساساً إلى استخدام النقدية المتوفرة في العمليات الرأسمالية والتشغيلية للشركة.

أعباء تمويلية

تضمنت الأعباء التمويلية تكلفة التمويل والقروض. وتتعلق هذه الأعباء بشكل أساسي بالقروض طويلة الأجل التي حصلت عليها المجموعة لتمويل المصاريف الإدارية والعمومية.

ارتفعت الأعباء التمويلية من ١٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٩,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب ارتفاع معدل السايبور مقارنة بالفترة الماضية.

الزكاة

تتعلق مصروفات الزكاة في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بشكل أساسي بمصروفات الزكاة البالغة ٣٥,٤ مليون ريال سعودي محسوبة على أساس الوعاء الزكوي. سجلت المجموعة مصروفات زكاة بمبلغ ٨,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ويعود ذلك إلى أن الوعاء الزكوي كان أقل مقارنة بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

صافي ربح الفترة

ارتفع صافي ربح الفترة للمجموعة من ٤٧,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٩٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب (١) الزيادة في الربح الإجمالي بقدر ١٧١,٤ مليون ريال سعودي نتيجة بيع أربع أراضي و(٢) الزيادة في الإيرادات التشغيلية الأخرى بمقدار ١٨,١ مليون ريال سعودي والتي تتعلق بشكل أساسي بالزيادة في إيرادات الفوائد الناتجة من عمليات البيع بمبلغ ١٦,٨ مليون ريال سعودي والتي تتعلق بالدخل المعترف به خلال الفترة وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات الأراضي، أي أنها تمثل الإيرادات المستحقة من الفرق بين القيمة المسجلة كإيرادات وإجمالي قيمة عقود البيع لجميع الأراضي المباعة. و(٣) الانخفاض في مصروفات البيع والتسويق نظراً لانخفاض متطلبات الأعمال. وقد قابله جزئياً زيادة في (١) المصروفات العمومية والإدارية نتيجة لارتفاع الرواتب والأجور بمقدار ١٥,٨ مليون ريال سعودي، والاستشارات الفنية بمبلغ ٦,٠ مليون ريال سعودي و(٢) مصروفات الزكاة والتي ارتفعت بقدر ٢٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

الإيرادات

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أكملت المجموعة بنجاح بيع أربع قطع أراضي تقع في المنطقة رقم ١ والمنطقة رقم ٣ من مشروع وجهة مسار إلى عميلين (العميل رقم ١ والعميل رقم ٦) بقيمة إجمالية قدرها ٧٥٦,٢ مليون ريال سعودي. تم شراء هذه الأراضي في الأصل بتكلفة أولية قدرها ٤٣٤,٥ مليون ريال سعودي التي تشمل تكلفة شراء الأراضي وتكاليف تطوير البنية التحتية الخاصة بالأراضي والتكاليف الأخرى.

كما تضمنت الإيرادات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م إيرادات إيجار بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي ناتجة عن تأجير ثلاث قطع أرض في المنطقة رقم ٣.

تكلفة الإيرادات

تمثل تكلفة البيع تكلفة قطع الأراضي الأربع المباعة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والتي شملت على تكلفة شراء الأراضي وتكاليف تطوير أعمال البنية التحتية الخاصة بالأراضي والتكاليف الأخرى.

تم توزيع هذه التكاليف حسب القيمة السوقية لكل قطعة أرض من إجمالي القيمة السوقية لأراضي المشروع.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بلغت التكلفة الأولية لقطع الأراضي الأربع التي تم بيعها للعميل رقم ١ والعميل رقم ٦ مبلغ ٤٣٤,٥ مليون ريال سعودي.

الربح الإجمالي

يمثل الهامش الإجمالي الهامش المحقق من بيع وتأجير الأراضي

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حققت المجموعة هامش ربح إجمالي قدره ٤٢,٥٪ من بيع الأربع أراضي.

مصرفات عمومية وإدارية

الجدول (٦-٤٤): تفاصيل المصروفات العمومية والإدارية لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين النصف الاول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير المراجعة)	مليون ريال سعودي
٤٢,٢٪	٥٣,٢	٣٧,٤	رواتب وتكاليف موظفين
٨٩,٦٪	١٢,٧	٦,٧	أتعاب استشارية
(٤,٠)٪	٤,٨	٥,٠	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية
٥٢,٤٪	٣,٢	٢,١	المصروفات المتعلقة بتكنولوجيا المعلومات
-	٢,٦	٢,٦	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات
٣٥,٠٪	٢,٧	٢,٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
٦٢,٥٪	١,٣	٠,٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
(١٥,٤)٪	١,١	١,٣	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٣,٨)٪	٢,٥	٢,٦	أخرى
٣٩,٢٪	٨٤,١	٦٠,٤	اجمالي مصرفات عمومية وإدارية
نسبة من اجمالي مصرفات عمومية وإدارية			
	٦٣,٣٪	٦١,٩٪	رواتب وتكاليف موظفين
	١٥,١٪	١١,١٪	أتعاب استشارية
	٥,٧٪	٨,٣٪	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية
	٣,٨٪	٣,٥٪	المصروفات المتعلقة بتكنولوجيا المعلومات
	٣,١٪	٤,٣٪	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات
	٣,٢٪	٣,٣٪	استهلاك ممتلكات ومعدات
	١,٥٪	١,٣٪	إطفاء موجودات غير ملموسة
	١,٣٪	٢,٢٪	استهلاك موجودات حق الاستخدام
	٣,٠٪	٤,٣٪	أخرى
	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪	اجمالي مصرفات عمومية وإدارية
	١٢٦	١١٩	متوسط عدد الموظفين
	٠,٤	٠,٣	متوسط التكلفة لكل موظف

المصدر: معلومات المجموعة.



رواتب وتكاليف موظفين

شملت رواتب وتكاليف موظفين بشكل أساسي الرواتب الأساسية وبدلات السكن والمواصلات والمكافآت ومكافآت نهاية الخدمة وغيرها .

ارتفعت رواتب وتكاليف موظفين من ٣٧,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٥٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة إلى (١) زيادة متوسط عدد الموظفين بمقدار ٧ موظفين فيما يتعلق بعدة أقسام ليصل إلى ١٢٦ موظفًا في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مقارنةً بـ ١١٩ موظفًا في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، و(٢) ارتفاع مقدار المكافآت السنوية الناتجة بشكل رئيسي من زيادة عدد الموظفين.

أتعاب استشارية

تتكون الأتعاب الاستشارية من المصاريف المتعلقة بالدراسات التي تطلبها المجموعة بالإضافة إلى أتعاب الاستشارات القانونية وأتعاب الاستشارات الفنية ومصاريف المراجعة ورسوم أنظمة العمل وأتعاب الاستشارات الزكوية.

ارتفعت الأتعاب الاستشارية من ٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب:

- زيادة رسوم عمليات إدارة المرافق الخاصة بإدارة المشروع والتي بلغت ٣,٠ مليون ريال سعودي؛
- زيادة رسوم بعض الاستشارات المتعلقة بخدمات الطرح العام الأولي بمبلغ ٩,٢ مليون ريال سعودي؛
- زيادة مصاريف المراجعة بمقدار ١,٣ مليون ريال سعودي.

أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية

أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية تتعلق برسوم الإدارة لصندوق الاستثمار المنشأين («الصندوق ١» و «الصندوق ٢»). وقد تم إنشاء هذه الصناديق في السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من أجل استكمال البنية التحتية والفوقية للحزمتين (أ) و(ب).

أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة الإنماء للاستثمار لإنشاء الصندوقين ١ و٢. كما تعتمد المجموعة استخدام الأموال لتمويل تطوير العقارات الاستثمارية لوجهة مسار. تُدفع رسوم التمويل بشكل سنوي وتم رهن التمويل بصكوك ملكية العقار المرهونة للبنك.

انخفضت أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية من ٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

المصروفات المتعلقة بتكنولوجيا المعلومات

تمثل المصروفات المتعلقة بتكنولوجيا المعلومات ما يتم شراؤه من لوازم تقنية المعلومات وقطع الغيار وتراخيص نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP) وتراخيص البرامج الأخرى بالإضافة إلى رسوم الدعم الفني لتخطيط موارد المؤسسات (ERP).

ارتفعت المصروفات المتعلقة بتكنولوجيا المعلومات من ٢,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب التراخيص الجديدة ونفقات تطوير النظام.

مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات

تمثل مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات بدل الحضور ومكافآت اجتماعات مجلس الإدارة ولجانها. وقد عقد مجلس الإدارة واللجان ذات الصلة أربع اجتماعات سنوياً وتقاضى أعضاء اللجنة مكافأة كل ثلاثة أشهر بالإضافة إلى المكافأة السنوية لمجلس الإدارة.

ظلت مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات مستقرة عند ٢,٦ مليون ريال سعودي بين فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. شكلت قيمة مصروف البدلات مبلغ ٢٦٠ ألف ريال سعودي من أصل إجمالي مصروف المكافآت والبدلات لحضور الاجتماعات البالغ ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

استهلاك ممتلكات ومعدات

استهلاك الممتلكات والمعدات يتعلق بشكل أساسي باستهلاك تحسينات العقارات المستأجرة والأثاث والتجهيزات وأجهزة الكمبيوتر والمركبات. ارتفع استهلاك الممتلكات والمعدات من ٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الإضافات خلال الفترة.

إطفاء موجودات غير ملموسة

تتعلق مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة باستهلاك تراخيص البرامج التي تعد جزءاً لا يتجزأ من أجهزة الكمبيوتر. ارتفعت مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة من ٠,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب تأثير الإطفاء الكامل للإضافات الجديدة التي تمت خلال الفترة السابقة.

استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتكون استهلاك موجودات حق الاستخدام من الاستهلاك المتعلق باستئجار مكاتب المجموعة في جدة. انخفض استهلاك موجودات حق الاستخدام بشكل طفيف من ١,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

أخرى

تشتمل المصروفات الأخرى بشكل أساسي على الإيجار ونفقات العمالة المستأجرة ونفقات النقل ومصاريف متنوعة أخرى. ظلت المصروفات الأخرى مستقرة على نطاق واسع بين ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

مصروفات بيع وتسويق

الجدول (٥-٦): تفاصيل مصروفات البيع والتسويق لفتري الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين النصف الاول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
٨,٦%	٢٠,٢	١٨,٦	دعاية وإعلان
(٩٢,٧%)	١,٦	٢١,٨	حملات تسويق
(٤٦,٢%)	٢١,٨	٤٠,٥	اجمالي مصروفات بيع وتسويق
نسبة من اجمالي مصروفات بيع وتسويق			
	٩٢,٧%	٥٥,٩%	دعاية وإعلان
	٧,٣%	٥٣,٨%	حملات تسويق
	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	اجمالي مصروفات بيع وتسويق

المصدر: معلومات المجموعة.

مصروفات الدعاية والإعلان

مثلت مصروفات الدعاية والإعلان بشكل أساسي نفقات الإعلانات وتصميم الموقع الإلكتروني والدعاية التلفزيونية وغيرها.

ارتفعت مصروفات الدعاية والإعلان من ١٨,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الزيادة في المصروفات من:

- وكالة إعلانات بقيمة ٦,٦ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالخدمات الإعلانية التلفزيونية المقدمة للمشروع بهدف تعزيز الاستثمار في العلامة التجارية لوجهة مسار؛
- زيادة الإعلانات على منصات التواصل الاجتماعي بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي؛ و
- تكاليف لصيانة لوحات الإعلان بمقدار ١,٦ مليون ريال سعودي؛ و
- مصروفات التواصل الداخلي بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي.

وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في تكاليف مقدمي الخدمات الأخرى بمبلغ ٨,٩ مليون ريال سعودي بسبب انخفاض احتياجات العمل.

حملات تسويق

مثلت حملات التسويق بشكل أساسي نفقات وكالات العلاقات العامة والتسويق وحملات المنصات الاجتماعية التي تم إطلاقها للتوعية بالعلامة التجارية لوجهة مسار والإعلانات بالإضافة إلى رسوم الاستشارات فيما يتعلق بالتسويق.

انخفضت مصاريف التسويق من ٢١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٦,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مدفوعة بشكل أساسي باختتام شهر رمضان المبارك والذي يعد موسم فعال لحملات الشركة التسويقية وانخفاض احتياجات الأعمال بما يتماشى مع الأنشطة المخطط لها في الميزانية السنوية.

إيرادات تشغيلية أخرى

الجدول (٦-٤): تفاصيل الإيرادات التشغيلية الأخرى لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغير بين النصف الاول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
%٤٩٤,١	٢٠,٢	٣,٤	فوائد بيع قطع أراضي
%٤٣٣,٣	١,٦	٠,٣	إيرادات الإيجار
-	٠,٢	٠,٢	أخرى
%٤٦٤,١	٢٢,٠	٣,٩	إجمالي الإيرادات الأخرى

المصدر: معلومات المجموعة.

فوائد بيع قطع أراضي

تضمنت إيرادات الفوائد من بيع قطع الأراضي الإيراد المعترف به خلال الفترة وفقاً لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات الأراضي والذي يمثل الإيرادات المستحقة المتعلقة بالفرق بين القيمة المسجلة كإيرادات وإجمالي قيمة عقود البيع.

ارتفعت فوائد بيع قطع الأراضي من ٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويعود ذلك إلى زيادة الإيراد المستحق من التدفقات النقدية المخصومة من بيع أرضين مقارنة بسبعة أراضي على التوالي.

إيرادات الإيجار

ارتفعت إيرادات الإيجار من ٠,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، مدفوعة بإيرادات مستحقة من التدفقات النقدية المخصومة لتأجير أجهزة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات لشركة اتصالات بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي، وإيرادات إيجار عقارية بقيمة ٠,٣ مليون ريال سعودي المتعلقة بأرضين مؤجرتين لفترة مؤقتة لأغراض التخزين.

أخرى

ظلت الإيرادات الأخرى لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م عند نفس المستوى بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي بالمقارنة بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

يمثل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مخصص الذمم المدينة التجارية للمجموعة. تقوم المجموعة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية.

ارتفع مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من ١,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الزيادة في أرصدة الذمم المدينة التجارية خلال نفس الفترة التي سجلت فيها المجموعة إيرادات.

إيرادات تمويلية

الإيرادات التمويلية تتعلق بالدخل من الودائع قصيرة الأجل (المتوافقة مع الشريعة).

انخفضت الإيرادات التمويلية من ١٤,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساساً إلى استحقاق جزء من الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك.

أعباء تمويلية

الجدول (٦-٤٧): تفاصيل الأعباء التمويلية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين النصف الأول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
٤٤,٠ %	(١٩,٣)	(١٣,٤)	أعباء تمويلية
٤٤,٠ %	(١٩,٣)	(١٣,٤)	اجمالي الأعباء التمويلية

المصدر: معلومات المجموعة.

تضمنت الأعباء التمويلية تكلفة التمويل والقروض. وتتعلق هذه الأعباء بشكل أساسي بالقروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل التي حصلت عليها المجموعة لتمويل المصاريف الإدارية والعمومية.

ارتفعت الأعباء التمويلية من ١٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٩,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة معدل تكلفة التمويل نتيجة زيادة أسعار السايبور بالمقارنة بالفترة المماثلة.

مصرفات الزكاة

تتعلق مصرفات الزكاة في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بشكل أساسي بمصرفات الزكاة البالغ ٣٥,٤ مليون ريال سعودي محسوبة على أساس الوعاء الزكوي.

ارتفعت مصرفات الزكاة من ٨,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣٥,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة إلى الزيادة في الوعاء الزكوي.

لمزيد من المعلومات حول حركة «الزكاة»، الرجاء الرجوع إلى التحليل الموضح تحت «الجدول ٦-٧٤: مخصص الزكاة».

صافي ربح الفترة

ارتفع صافي ربح الفترة للمجموعة من ٤٧,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٩٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مدفوعة بـ (١) الزيادة في الربح الإجمالي قدرها ١٧١,٤ مليون ريال سعودي ناتجة عن بيع أربع أراضي، و(٢) زيادة الإيرادات التشغيلية الأخرى بمبلغ ١٨,١ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل أساسي بإيرادات الفوائد الناتجة من عمليات البيع بقيمة ١٦,٨ مليون ريال سعودي، والتي تتعلق بالدخل المعترف به خلال الفترة وفقا لنموذج التدفق النقدي المخصوم لمبيعات الأراضي، أي أنها تمثل الإيرادات المستحقة من الفرق بين القيمة المسجلة كإيرادات وإجمالي قيمة عقود البيع لجميع الأراضي المباعة. و(٣) انخفاض مصروفات البيع والتسويق نظرا لانخفاض متطلبات الأعمال. وقد قابله جزئياً زيادة في (١) المصروفات العمومية والإدارية نتيجة لارتفاع الرواتب والأجور بمقدار ١٥,٨ مليون ريال سعودي، و والاستشارات الفنية بمبلغ ٦,٠ مليون ريال سعودي. إضافة إلى الزيادة في مصروفات الزكاة والتي بلغ قدرها ٢٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

و- قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة

الجدول (٦-٤٨): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
عقارات استثمارية	٢٠,٦٩٢,٨	٢٠,٨٨٨,٤	٠,٩%
ممتلكات ومعدات	٣٩٥,٢	٤١٦,٥	٥,٤%
ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول	٦١٤,٤	١,١٩٦,٧	٩٤,٨%
موجودات حق الاستخدام	٩,٩	٨,٨	(١١,١)%
موجودات غير ملموسة	١٠,٨	٩,٤	(١٣,٠)%
استثمار في شركات زميلة	٠,٥	٠,٥	-
الموجودات غير المتداولة	٢١,٧٢٣,٥	٢٢,٥٢٠,٣	٣,٧%
ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول	٤١٤,٨	٥٧٨,٩	٣٩,٦%
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٧,٤	٧,٦	٢,٧%
عقارات تحت التطوير	٢١٢,٢	٢١٧,٢	٢,٤%
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	٣١٦,٥	٣١٥,٤	(٠,٣)%
نقد وما في حكمه	٥٣٨,٥	٩١٤,٨	٦٩,٩%
الموجودات المتداولة	١,٤٨٩,٤	٢,٠٣٣,٩	٣٦,٦%
إجمالي الموجودات	٢٣,٢١٢,٩	٢٤,٥٥٤,٢	٥,٨%
رأس المال	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	-
خسائر متراكمة	(٦٠٥,٨)	(٤١٣,٦)	(٣١,٧)%
إجمالي حقوق الملكية	١٢,٤٧٢,٨	١٢,٦٦٥,٠	١,٥%
قروض - الجزء غير المتداول	٨,٦٣٣,٩	٩,٦٤٣,٣	١١,٧%
التزامات عقود الإيجار	٨,٣	٥,٩	(٢٨,٩)%
منافع الموظفين	١٨,٣	١٩,٨	٨,٢%
ذمم دائنة محتجزة	١٣٣,٥	١٢٨,٢	(٤,٠)%
المطلوبات غير المتداولة	٨,٧٩٤,٠	٩,٧٩٧,١	١١,٤%

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
قروض - الجزء المتداول	-	١٥٠,١	لا ينطبق
التزامات عقود الإيجار	٢,٦	٢,٦	-
ذمم دائنة - تعويضات أراضي	٤٦٠,٦	٤٣١,٤	(٦,٣) %
ذمم دائنة تجارية	٧٥,١	١٩,٢	(٧٤,٤) %
مصفوفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١,٣٢٧,٢	١,٤٥٣,٥	٩,٥ %
مخصص زكاة	٨٠,٦	٣٥,٤	(٥٦,١) %
المطلوبات المتداولة	١,٩٤٦,١	٢,٠٩٢,٠	٧,٥ %
إجمالي المطلوبات	١٠,٧٤٠,١	١١,٨٨٩,٢	١٠,٧ %
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٢٣,٢١٢,٩	٢٤,٥٥٤,٢	٥,٨ %
نسبة السيولة الجارية	٠,٨	١,٠	
إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات	٢١٦,١ %	٢٠٦,٥ %	
نسبة الدين إلى حقوق الملكية	٦٩,٢ %	٧٧,٣ %	

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

الموجودات غير المتداولة

الجدول (٦-٤٩): الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
عقارات استثمارية	٢٠,٦٩٢,٨	٢٠,٨٨٨,٤	٠,٩ %
ممتلكات ومعدات	٣٩٥,٢	٤١٦,٥	٥,٤ %
ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول	٦١٤,٤	١,١٩٦,٧	٩٤,٨ %
موجودات حق الاستخدام	٩,٩	٨,٨	(١,١) %
موجودات غير ملموسة	١٠,٨	٩,٤	(١٣,٠) %
الاستثمار في الشركات الزميلة	٠,٥	٠,٥	-
الموجودات غير المتداولة	٢١,٧٢٣,٥	٢٢,٥٢٠,٣	٣,٧ %

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

تشمل الموجودات غير المتداولة على عقارات استثمارية والتي تتكون بشكل رئيسي من (أ) أراضي المشروع، (ب) الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.. وتشمل الموجودات غير المتداولة على الذمم المدينة والاستثمارات والممتلكات والمعدات والموجودات الأخرى.

عقارات استثمارية

الجدول (٥-٦): عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مليون ريال سعودي
أراضي المشروع			
(٦,٢٪)	٩,٥٨٠,٣	١٠,٢١٧,٨	الرصيد كما في ١ يناير
(٦٢,٩٪)	٦,٣	١٧,٠	إضافات خلال السنة / الفترة
(١٠٠,٠٪)	-	(٥٩٨,٢)	استيعادات خلال السنة / الفترة
٢٤٠,٧٪	(١٩١,٥)	(٥٦,٢)	أراضي محولة إلى عقارات تحت التطوير
(١,٩٪)	٩,٣٩٥,١	٩,٥٨٠,٣	الرصيد كما في نهاية السنة / الفترة
الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ			
٦,٨٪	١١,١١٢,٤	١٠,٤٠٢,٢	الرصيد كما في ١ يناير
(٥٧,٨٪)	٥٨٩,٦	١,٣٩٥,٨	إضافات خلال السنة / الفترة
(١٠٠,٠٪)	-	(٦٢٤,٣)	استيعادات خلال السنة / الفترة
٢٤١,٢٪	(٢٠٨,٨)	(٦١,٢)	أراضي محولة إلى عقارات تحت التطوير
٣,٤٪	١١,٤٩٣,٢	١١,١١٢,٤	الرصيد كما في نهاية السنة / الفترة
٠,٩٪	٢٠,٨٨٨,٤	٢٠,٦٩٢,٨	إجمالي أراضي المشروع والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤.

تشمل العقارات الاستثمارية (١) أراضي المشروع و(٢) الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ، وتمثل هذه البنود الأعمال المنفذة والأعمال قيد التنفيذ المتعلقة بأعمال البنية التحتية والفوقية. بلغ إجمالي القيمة المرصودة لأعمال البنية التحتية التي تشمل قيمة تعويضات نزع عقارات المشروع وأعمال البنية التحتية المنفذة من قبل مقدم الخدمات رقم (٢) وغيره من الأعمال التكميلية للبنية التحتية والأعباء التمويلية وغيرها مبلغ ٢٤,٠ مليار ريال سعودي، وبلغت نسبة الإنجاز ٩٢,١٪ نتيجة للانتهاء من أعمال بمبلغ ٢٢,١ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤. علاوة على ذلك، وصلت نسبة الإنجاز المتعلقة بأعمال البنية التحتية إلى ٢١,٧٪ نظرًا لقيام المجموعة بإتمام أعمال بمبلغ ١,١ مليار ريال سعودي من أصل ٥,٣ مليار ريال سعودي تشمل الأعباء المالية المتوقعة حتى انتهاء تنفيذ المشروع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

أراضي المشروع

يتم الاحتفاظ بأراضي المشروع للاستخدام المستقبلي غير المحدد حالياً، حيث لم يتم الانتهاء بعد من التوزيع المحدد لأراضي المشروع. لذلك، يتم تصنيف جميع قطع أراضي المشروع على أنها عقارات استثمارية (باستثناء ما إذا كان محدداً أدناه). تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح بنوك تجارية مقابل قروض طويلة الأجل.

بينما يتم الاعتراف بأراضي المشروع بالتكلفة، تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي للقطع الاستثمارية المصنفة ضمن بند العقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل.

كما ذكر أعلاه، تقوم المجموعة بإجراء تقييمًا سنويًا للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقاري مستقل في نهاية كل عام. وعليه، فإن آخر تقييم تم إجراؤه كان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٣٨,٢ مليار ريال سعودي والذي لا يشمل الأراضي التي تم بيعها والأراضي الأخرى غير المصنفة ضمن بند العقارات الاستثمارية كالأراضي تحت التطوير.

انخفضت تكلفة أراضي المشروع من ٩,٥٨٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى ٩,٣٩٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بسبب نقل أربع عقارات في المنطقة رقم ١ و ٣ إلى بند عقارات تحت التطوير التي تم بيعها بعد ذلك. وقد قابل ذلك جزئياً زيادة في إجمالي قيمة أراضي المشروع حيث تعود الزيادة إلى التعويضات الإضافية لأصحاب العقارات المنزوعة لصالح المجموعة بمبلغ ٦,٣ مليون ريال سعودي بعد صدور حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تتكون الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المعروفة أيضاً باسم «تكاليف تطوير المشروع» بشكل أساسي من (١) عقد البنية التحتية الرئيسي، (٢) المشاريع قيد الإنشاء، (٣) تكاليف الاقتراض المرسمة، (٤) أخرى.

بلغت تكاليف تطوير المشروع ١١,٥ مليار ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، منها ١٠,٤ مليار ريال سعودي تتعلق بتكاليف البنية التحتية و ١,١ مليار ريال سعودي تتعلق بأعمال البنية الفوقية للحزمة (أ) و(ب) والتي يتم تنفيذها من قبل أحد مقاولي ومقدمي الخدمات للمجموعة ويتم تمويلها من خلال صناديق الاستثمار.

تهدف المجموعة إلى استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية للمناطق الثلاث كما هو معروض في الخطة الرئيسية في نهاية عام ٢٠٢٤م وقدرت التكاليف التعاقدية المتبقية للمشروع بمبلغ ٦,٣ مليار ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حتى الانتهاء من الأعمال المخطط لها. ويمثل مبلغ ٦,٣ مليار ريال سعودي التزامات البنية الفوقية بقيمة ٤,١ مليار ريال سعودي تتضمن الأعباء المالية المتوقعة وأعمال البنية التحتية بقيمة ٢,٢ مليار ريال سعودي.

يقدم الجدول أدناه الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

الجدول (٦-٥): تكاليف تطوير أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
١,٨%	٧,٣٢٣,٩	٧,١٩٤,٥	عقد البنية التحتية لمقدم الخدمات رقم (٢)
٨,٨%	٣,٠٩٢,١	٢,٨٤١,٣	مشاريع قيد الإنشاء
٦,٧%	١,٦٥٣,١	١,٥٤٨,٦	تكاليف تمويل طويل الأجل
(١٥,٣%)	٤٣,٣	٥١,١	دفعات مقدمة من أعمال البنية التحتية
٢٩,٤%	٦٦٥,٥	٥١٤,٤	صندوق الإنماء
٢٣,٨%	(١,٢٨٤,٧)	(١,٠٣٧,٦)	استيعادات/ إعادة تصنيف
٣,٤%	١١,٤٩٣,٢	١١,١١٢,٤	إجمالي الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
			نسبة من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ:
	٦٣,٧%	٦٤,٧%	عقد البنية التحتية لمقدم الخدمات رقم (٢)
	٢٦,٩%	٢٥,٦%	مشاريع قيد الإنشاء
	١٤,٤%	١٣,٩%	تكاليف تمويل طويل الأجل
	٠,٤%	٠,٥%	دفعات مقدمة من أعمال البنية التحتية
	٥,٨%	٤,٦%	صندوق الإنماء
	(١١,٢%)	(٩,٣%)	استيعادات/ إعادة تصنيف
	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	إجمالي الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

المصدر: معلومات المجموعة.

عقد البنية التحتية لمقدم الخدمات رقم (٢)

يمثل عقد البنية التحتية الرئيسي البالغ ٧,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٧,٣ مليار ريال سعودي كما ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الأعمال المتعلقة بمقدم الخدمات رقم ٢.

تكبد مقدم الخدمات رقم (٢) العديد من التأخيرات بسبب تأخر تعيينه لاستشاري التصميم مما أدى إلى (١) تأخيرات في بدء العمل و(٢) التأخير في تعيين استشاري متخصص و(٣) عدم الامتثال للبرنامج المقدم من حيث تعيين القوى العاملة المطلوبة. وقد نتج عن هذه التأخيرات تعديل على تاريخ الانتهاء للأعمال.

ارتفعت تكاليف أعمال البنية التحتية من ٧,١٩٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٧,٣٢٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الزيادة في أعمال البنية التحتية التي قام بها مقدم الخدمات رقم ٢. ويرجع ذلك أساساً إلى تحقيق مختلف مراحل المشروع حيث وصلت نسبة إنجاز البنية التحتية الرئيسية إلى ٩٢,١٪.

تضمنت تكاليف أعمال البنية التحتية غرامات ومخالفات المتعلقة بالسلامة تم تحميلها على مقدم الخدمات رقم ٢ بقيمة ٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والتي تتعلق بشكل أساسي بمقدم الخدمات رقم (٢).

مشاريع قيد الإنشاء

شملت المشاريع قيد الإنشاء أعمال الهدم والحفر الصخري، بالإضافة إلى الاستشارات الهندسية وأعمال تصاميم بناء المشاريع. تضمنت هذه الأعمال بشكل أساسي أعمال تكسير الصخور وأعمال محطات المياه وعقد الإدارة والإشراف وتكاليف الإنشاء التي تمثل تكاليف ما قبل التشغيل المتعلقة بدراسات المشروع والهدم.

ارتفعت مشاريع قيد الإنشاء ٢,٨٤١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٠٩٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشياً مع استمرار تقدم أعمال المشروع المتعلقة بشكل رئيسي بأعمال الكابلات الكهربائية تحت الأرض، والتقدم في أعمال الاتصالات وتقنية المعلومات. كما كانت الزيادة مدفوعة بالقروض الإضافية طويلة الأجل والرسوم من بنك الجزيرة.

تكاليف تمويل

تتعلق تكاليف التمويل بشكل أساسي بتكاليف التمويل المرسمة على القروض طويلة وقصيرة الأجل التي تم الحصول عليها من مصرفين محليين لتمويل وجهة مسار.

تقوم المجموعة برسمة تكاليف التمويل التي يتم الحصول عليها لتمويل شراء العقارات بينما الأموال المستخدمة لأي غرض آخر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

ارتفعت تكلفة التمويل من ١,٥٤٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٦٥٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة السحب من الحدود الحالية المصرح بها.

الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية

ترتبط الدفعات المقدمة من أعمال البنية التحتية بالدفعات المقدمة من قبل المجموعة إلى مقدم الخدمات رقم (٢) بموجب ترتيبات تعاقدية وتمثل ١٠٪ من المستخلص الشهري. ويتم خصم هذه الدفعات المقدمة من المستخلصات الشهرية المستلمة من مقدم الخدمات.

انخفضت الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية من ٥١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشياً مع الزيادة في الأعمال المنجزة من مقدم الخدمات رقم (٢) وتقديمه المستخلصات التي تخص الفترة.

صندوق الإنماء

تتعلق تكاليف صندوق الإنماء بالمبالغ التي تدفعها الصناديق لأعمال البنية التحتية المتعلقة بالحزم (أ) و(ب).

ارتفعت تكاليف صندوق الإنماء من ٥١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦٦٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشياً مع الزيادة في الأعمال المنجزة لأعمال البنية التحتية المتعلقة بالحزم (أ) و(ب).

الاستبعادات/إعادة التصنيف

ارتفعت الاستبعادات/إعادة التصنيف من ١,٠٣٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٢٨٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

تتعلق عمليات الاستبعاد/إعادة التصنيف كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بما يلي: (١) ٩٨٠,٣ مليون ريال سعودي تمثل قطع الأراضي المباعة خلال الفترة، و(٢) ١٩١,١ مليون ريال سعودي تمثل قطع الأراضي المحولة إلى أصول ثابتة من قبل المجموعة للأغراض الإدارية، و(٣) مبلغ ١١٣,٣ مليون ريال سعودي يمثل قطع أراضي أعيد تصنيفها تحت بند عقارات تحت التطوير حيث تتوي المجموعة ببيعها في المستقبل القريب.

ممتلكات ومعدات

الجدول (٥٢-٦): ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إضافات	استهلاك	إعادة تصنيف	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	٢١٥,٨	١٢,٦	-	(١,٦)	٢٢٦,٨
أراضي	١٧٢,١	-	-	-	١٧٢,١
أجهزة حاسب آلي	٠,٦	٠,٤	(٠,٢)	-	٠,٨
أثاث وتجهيزات	٤,٣	١١,١	(١,٠)	-	١٤,٤
تحسينات على عقارات مستأجرة	٢,٤	-	-	-	٢,٤
سيارات	٠,٠	-	-	-	٠,٠
صافي القيمة الدفترية	٣٩٥,٢	٢٤,١	(١,٢)	(١,٦)	٤١٦,٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ومعلومات المجموعة.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات من ٣٩٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤١٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى (١) إضافات بقيمة ٢٤,٢ مليون ريال سعودي منها ١١,٠ مليون ريال سعودي تتعلق بتحديث غرفة الخوادم ومعدات تكنولوجيا المعلومات الجديدة، و ١٢,٦ مليون ريال سعودي تتعلق بمركز الإدارة والخبرة الجديد والمقر الرئيسي للمجموعة، وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال استبعادات ومصارييف استهلاك بقيمة ٢,٩ مليون ريال سعودي.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

ارتفعت الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٢١٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٢٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة إضافات بمبلغ ١٢,٦ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمركز الإدارة والخبرة الجديد والمقر الرئيسي للمجموعة وشمل ذلك أيضاً هيكل المبنى الإداري داخل موقع المشروع. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال استبعادات مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الأراضي

ظلت الأراضي مستقرة نسبياً عند ١٧٢,١ مليون ريال سعودي بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

أجهزة الحاسب الآلي

ارتفعت أجهزة الحاسب الآلي من ٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة للإضافات البالغة ٠,٤ مليون ريال سعودي وقد تم تعويض ذلك بمصارييف استهلاك بقيمة ٠,٢ مليون ريال سعودي.

الأثاث والتجهيزات

يتضمن بند الأثاث والتجهيزات الأثاث المكتبي والتجهيزات الأخرى لمكاتب المجموعة في مكة المكرمة وجدة.

ارتفع بند الأثاث والتجهيزات من ٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة الإضافات المتعلقة بتحديث غرفة الخوادم (السيرفرات) وشراء أثاث متعلق بمركز الإدارة والخبرة الجديد والمقر الرئيسي للمجموعة، وقد تم تعويض ذلك بمصارييف الاستهلاك بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

التحسينات على العقارات المستأجرة

تشمل التحسينات على العقارات المستأجرة بشكل رئيسي على أعمال ديكورات وتحسينات على مكاتب المجموعة.

ظلت التحسينات على العقارات المستأجرة مستقرة على نطاق واسع عند ٢,٤ مليون ريال سعودي في الفترة بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.



السيارات

ظلت السيارات مستقرة عند ٢٦ ريال سعودي بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

يعرض الجدول أدناه الأعمار الإنتاجية لكل فئة من فئات الموجودات.

الجدول (٥٣-٦): الأعمار الإنتاجية لكل فئة من فئات الممتلكات والمعدات:

عدد السنوات	
٣-٤ سنوات	أثاث وتجهيزات
٤ سنوات	سيارات
٣-٥ سنوات	أجهزة حاسب آلي
٥ سنوات أو مدة العقد أيهما أقصر	تحسينات على عقارات مستأجرة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ذمم مدينة تجارية

الجدول (٥٤-٦): صافي القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
الذمم المدينة التجارية	١,٠٣٢,٤	١,٧٨٢,٠	٧٧٢,٦٪
تخفيض: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٣,٢)	(٦,٥)	١٠٣,١٪
إجمالي الذمم المدينة التجارية	١,٠٢٩,٢	١,٧٧٥,٦	٧٧٢,٥٪
الجزء المتداول	٤١٤,٨	٥٧٨,٩	٣٩,٦٪
الجزء غير المتداول	٦١٤,٤	١,١٩٦,٧	٩٤,٨٪

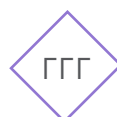
المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

الجدول (٥٥-٦): حركة مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
الرصيد كما في بداية السنة / الفترة	٠,٨	٣,٢	٣٠٠,٠٪
المضاف خلال السنة / الفترة	٢,٣	٣,٣	٤٣,٥٪
الرصيد كما في نهاية السنة / الفترة	٣,٢	٦,٥	١٠٣,١٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

ارتفعت الذمم التجارية المدينة من ١,٠٢٩,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٧٧٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب إضافات قدرها ٧٨٢,٧ مليون ريال سعودي (والتي تضمنت رصيد قدره ٢١,٣ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالمبالغ الإضافية الناتجة عن إيرادات الفوائد) متعلقة ببيع أربع أراضٍ مقابل دفعات مجدولة خلال الفترة وتأجير الأراضي. وقد ارتفع مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتم تحصيل جزئي قدره ٢٤,١ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.



موجودات حق الاستخدام

الجدول (٦-٥٦): صافي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مليون ريال سعودي
التكلفة:			
٣,٠ %	١٧,٣	١٦,٨	الرصيد كما في ١ يناير
(١٠٠,٠) %	-	٠,٦	إضافات خلال السنة/ الفترة
-	١٧,٣	١٧,٣	الرصيد كما في نهاية السنة / الفترة
الاستهلاك المتراكم:			
٤١,٥ %	(٧,٥)	(٥,٣)	الرصيد كما في ١ يناير
(٥٠,٠) %	(١,١)	(٢,٢)	المحمل خلال السنة/ الفترة
١٤,٧ %	(٨,٦)	(٧,٥)	الرصيد كما في نهاية السنة/ الفترة
(١١,١) %	٨,٨	٩,٩	إجمالي موجودات حق الاستخدام

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ومعلومات المجموعة.

تتكون موجودات حق الاستخدام من مكتب مؤجر في جدة.

انخفضت موجودات حق الاستخدام من ٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بسبب مصاريف الاستهلاك البالغة ١,١ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

موجودات غير ملموسة

الجدول (٦-٥٧): موجودات غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مليون ريال سعودي
التكلفة:			
٤٤,٦ %	١٨,٨	١٣,٠	الرصيد كما في ١ يناير
(١٠٠,٠) %	-	٥,٨	إضافات
-	١٨,٨	١٨,٨	الرصيد كما في نهاية السنة/ الفترة
الإطفاء المتراكم:			
٣٢,٨ %	(٨,١)	(٦,١)	الرصيد كما في بداية السنة
(٣١,٦) %	(١,٣)	(١,٩)	الإطفاء خلال السنة/ الفترة
١٦,٠ %	(٩,٤)	(٨,١)	الرصيد كما في نهاية السنة/ الفترة
(١٣,٠) %	٩,٤	١٠,٨	إجمالي الموجودات غير الملموسة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ومعلومات المجموعة.

تتكون الموجودات غير الملموسة من تراخيص البرامج التي تعد جزءاً لا يتجزأ من الأجهزة ويتم إطفائها على مدار عمرها الإنتاجي البالغ خمس سنوات.

انخفضت الموجودات غير الملموسة من ١٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ بسبب رسوم إطفاء بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

الاستثمار في شركة زميلة

يمثل الاستثمار في شركة زميلة مشروعاً مشتركاً بنسبة ٥٠/٥٠ تم تشكيله مع شركة كادن السعودية لإدارة قطاع التجزئة في البوليغارد لوجهة مسار.

ظل الاستثمار في شركة زميلة مستقراً عند ٠,٥ مليون ريال سعودي بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

الموجودات المتداولة

الجدول (٥٨-٦): الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)
ذمم مدينة تجارية	٤١٤,٨	٥٧٨,٩	٪٣٩,٦
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٧,٤	٧,٦	٪٢,٧
عقارات تحت التطوير	٢١٢,٢	٢١٧,٢	٪٢,٤
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	٣١٦,٥	٣١٥,٤	(٠,٣) ٪
النقد وما في حكمه	٥٣٨,٥	٩١٤,٨	٪٦٩,٩
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٤٨٩,٤	٢,٠٣٣,٩	٪٣٦,٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والقوائم المالية المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤.

تشمل الموجودات المتداولة على النقد وما في حكمه، والاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة وعقارات تحت التطوير وذمم مدينة تجارية ودفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى.

الذمم المدينة

يمثل الجزء المتداول من الذمم المدينة التجارية الجزء المتداول من مستحقات الأراضي المباعة والتي من المقرر تحصيلها خلال الاثني عشر شهراً القادمة. ويرتبط الجزء الآخر من الذمم المدينة التجارية بالرصيد المتبقي من الذمم المدينة.

استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الجدول (٥٩-٦): استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)
الرصيد كما في ١ يناير	١١,٥	٧,٤	(٣٥,٧) ٪
استيعادات خلال السنة / الفترة	(٤,٥)	-	(١٠٠,٠) ٪
صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٠,٣	٠,٢	(٣٣,٣) ٪
إجمالي استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٧,٤	٧,٦	٪٢,٧

المصدر: معلومات المجموعة.

يمثل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثماراً في وحدات صندوق الإنماء للسيولة، وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار في عام ٢٠١٩م. كان الغرض الرئيسي من الاستثمار هو الاستثمار في عقود مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وقد تمت هذه الاستثمارات لمدة أقل من ١٢ شهر. وتخضع أي إضافات أو استيعادات لاحتياجات النقد والسيولة.

ارتفعت الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة.

عقارات تحت التطوير

تمثل عقارات تحت التطوير (المصنفة سابقاً كموجودات محتفظ بها للبيع) الأراضي المصنفة من قبل المجموعة كعقارات تطوير حيث تخطط المجموعة لبيعها في المستقبل القريب.

خلال ٢٠٢٤م، أعادت المجموعة تقييم عرض الموجودات المحتفظ بها للبيع وقررت أن إعادة التصنيف واجبة من «الموجودات المحتفظ بها للبيع» إلى «عقارات تحت التطوير» بقيمة ٢١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لامتثال لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقرير المالي.

ارتفعت قيمة عقارات تحت التطوير من ٢١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢١٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب نقل قطع الأراضي إلى عقارات تحت التطوير التي تم بيعها بعد ذلك.

دفعات مقدمة ودمم مدينة أخرى

الجدول (٦-٦): مصاريف مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)
دفعات مقدمة لموردين	١٨٣,٠	١٥٥,٧	(١٤,٩) %
ضريبة القيمة المضافة	١٢٦,٦	١٥٣,٨	٢١,٥ %
رسوم وتراخيص	٤,٦	٤,٨	٠,٢ %
أخرى	٢,٣	١,١	(١,٢) %
إجمالي دفعات مقدمة ودمم مدينة أخرى	٣١٦,٥	٣١٥,٤	(١,١) %

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

تتكون مدفوعات مقدمة ودمم مدينة أخرى من ضريبة القيمة المضافة، ودفعات مقدمة لموردين، وقروض عملاء، ورسوم وتراخيص وأخرى.

دفعات مقدمة لموردين

تتضمن دفعات مقدمة لموردين بشكل أساسي المصروفات المدفوعة مقدماً والسلفات المقدمة.

انخفضت الدفعات المقدمة للموردين من ١٨٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥٥,٧ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الانخفاض في قروض العملاء بمبلغ ٤٠,٠ مليون ريال سعودي والتي تعود إلى المصروفات المدفوعة مقدماً من صندوق الإنماء لأحد مقاولي المجموعة لبدء أعمال البنية الفوقية للحزمتين (أ) و(ب)، وقد قابل ذلك جزئياً زيادة في (١) أعمال الشبكات اللاسلكية بمبلغ ١٢,١ مليون ريال سعودي، و(٢) بناء مركز التجربة بمبلغ ١,٤ مليون ريال سعودي.

ضريبة القيمة المضافة

تمثل ضريبة القيمة المضافة دمم ضريبة القيمة المضافة المدينة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). لدى المجموعة دمم ضريبة القيمة المضافة المدينة فيما يتعلق بتحويل الأراضي إلى الصناديق.

ارتفعت دمم ضريبة القيمة المضافة من ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مدفوعة بمستحقات إضافية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

الرسوم والتراخيص

الرسوم والتراخيص تمثل قيمة دفعات التأمين والدعم الفني والتي تغطي فترة عام واحد ويتم إطفاء هذه المصاريف بشكل شهري.

ارتفعت الرسوم والتراخيص من ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساساً إلى الزيادة في الأرصدة المختلفة المتعلقة بأوراكال والمدفوعات المسبقة الأخرى المتعلقة بالتكنولوجيا. وقد قابله بشكل جزئي انخفاض في رصيد التأمين الطبي والأرصدة الأخرى الناتجة عن استهلاك هذه الأرصدة.

الذمم المدينة الأخرى

تشمل الذمم المدينة الأخرى الودائع الاستثمارية وتأمين الاسترداد.

وانخفضت الذمم المدينة الأخرى من ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب انخفاض الودائع الاستثمارية.

النقد وما في حكمه

الجدول (٦١-٦): النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
٥٠٨,٥ %	٥٧٣,٢	٩٤,٢	النقد لدى البنوك
(٢٣,١) %	٣٤١,٦	٤٤٤,٣	ودائع قصيرة الأجل
٦٩,٩ %	٩١٤,٨	٥٣٨,٥	إجمالي النقد وما في حكمه

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

كما هو مبين في الجدول أعلاه، يتكون النقد وما في حكمه من نقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل.

النقد لدى البنوك

الجدول (٦٢-٦): النقد لدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
١,٧١٢,٠ %	٣٣١,٦	١٨,٣	النقد المقيّد لدى البنوك
٢١٨,٣ %	٢٤١,٦	٧٥,٩	النقد غير المقيّد لدى البنوك
٥٠٨,٥ %	٥٧٣,٢	٩٤,٢	إجمالي النقد لدى البنوك

المصدر: معلومات المجموعة.

يتضمن النقد لدى البنوك النقد المحتفظ به في ثلاثة بنوك محلية لغرض سداد المصاريف اليومية للمجموعة وسداد قيمة أعمال البنية التحتية للمشروع.

ارتفع النقد لدى البنوك من ٩٤,٢ مليون ريال سعودي كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٧٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والذي يتعلق بشكل أساسي ببنك الإنماء وبصندوق الإنماء لتمويل أعمال البنية التحتية والبنية الفوقية.

لمزيد من التفاصيل حول الحركة في النقد وما في حكمه، الرجاء مراجعة القسم رقم ٦-٥-١ (د) «قائمة التدفقات النقدية للمجموعة» من هذه النشرة.

ودائع قصيرة الأجل

تتوافق الودائع البنكية قصيرة الأجل المودعة في البنوك المحلية مع الشريعة الإسلامية. هذه الودائع لها معدل على أساس أسعار السوق.

انخفضت الودائع قصيرة الأجل من ٤٤٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٤١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك إلى أن هذه الودائع التي تم إيداعها لدى بنك الإنماء وصلت تاريخ استحقاقها وتم استخدام أرصدة النقد لتمويل تكاليف تطوير المشروع.

المطلوبات غير المتداولة

الجدول (٦٣-٦): المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
١١,٧ %	٩,٦٤٣,٣	٨,٦٣٣,٩	قروض
(٢٨,٩) %	٥,٩	٨,٣	التزامات عقود الإيجار
٨,٢ %	١٩,٨	١٨,٣	منافع الموظفين
(٤,٠) %	١٢٨,٢	١٣٣,٥	ذمم دائنة محتجزة
١١,٤ %	٩,٧٩٧,١	٨,٧٩٤,٠	المطلوبات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

تشتمل المطلوبات غير المتداولة على قروض طويلة الأجل التي تم الحصول عليها من ثلاث بنوك محلية، والذمم الدائنة المحتجزة ومنافع الموظفين والتزامات عقود الإيجار.

القروض

الجدول (٦-٦٤): القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - النصف الأول ٢٠٢٤)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
٥,٤ %	٧,٣٥١,٤	٦,٩٧٢,٨	التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة
٤٥,٧ %	٢,٤٧٦,٢	١,٧٠٠,٠	التزامات بموجب اتفاقية تورق
(١١,٦) %	(٢٤,٢)	(٢٨,٨)	أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات
١٣,٤ %	٩,٧٩٣,٣	٨,٦٣٣,٩	إجمالي القروض
	٩,٦٤٣,٣	٨,٦٣٣,٩	قروض - الجزء غير المتداول
	١٥٠,١	-	قروض - الجزء المتداول

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة

تتكون الالتزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة من قروض طويلة الأجل تم الحصول عليها من مصرف الإنماء.

وقد أبرمت المجموعة خلال عام ٢٠١٢م اتفاقية تمويل مع مصرف الإنماء وقد تم تجديدها في عام ٢٠١٩م وفي عام ٢٠٢٤م لغرض تمويل شراء الأراضي والعقارات في وجهة مسار وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع ولتمويل دفع المصاريف والنفقات العامة للمشروع.

وتتكون الاتفاقيات من عدة تسهيلات بحد إجمالي مصرح به يبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي (تتكون من تسهيلات طويلة الأجل بمبلغ ٢,٦ مليار ريال سعودي و ١,٥ مليار ريال سعودي و تسهيل قصير الأجل بمبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي). تم استخدام ٤,١ مليار ريال سعودي منها وسداد أصل القرض - حسب الاتفاق حتى حينه - يكون على شكل دفعة واحدة في عام ٢٠٢٦م مع دفع أعباء التمويل سنوياً.

يجدر بالذكر أن الشركة قدمت ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع مصرف الإنماء تشتمل من بين أمور أخرى على (أ) رهن عقارات الشركة تمثل أراضي المشروع والتي (١) تعطي نسبة تغطية محددة في الاتفاقية و(٢) تكون ضمن نطاق الأراضي الاستثمارية (بما معناه أراضي قابلة للبيع وليست عامة) و(ب) سند لأمر بمبلغ أربعة مليارات وأربعمائة مليون (٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موقع من قبل الشركة.

وقد أبرمت صناديق المجموعة اتفاقية تمويل جديدة بحد أقصى يبلغ ٦,٥ مليار ريال سعودي مع مصرف الإنماء في عام ٢٠٢٠م لغرض تطوير قطع الأراضي. من الجدير بالذكر أنه يتم تأمين التمويل من خلال رهن بعض عقارات المجموعة. كما أنه بموجب اتفاقيات التسهيلات المبرمة مع مصرف الإنماء، قدمت كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة سند لأمر بمبلغ ٣,٢٥٠ مليون ريال سعودي وسند لأمر يغطي الحد الأقصى للأرباح المتوقعة لمصرف الإنماء بمدة اثني عشر (١٢) شهراً الأولى من تاريخ الاتفاقيات. كما قدمت كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة رهناً لمصرف الإنماء على حساباتهم البنكية الواردة في الاتفاقيات ذات العلاقة بمبلغ لا يتجاوز ٣,٢٥٠ مليون ريال سعودي لكل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة.

وتتعلق هذه الاتفاقية بصناديق الإنماء وهدفها الأساسي هو استكمال تمويل المشروع والبنية التحتية التي تضم سبعة أبراج ومركزين تجاريين ضمن الحرمين (أ) و(ب) من وجهة مسار. ومن المتوقع سداد الرصيد المستحق الذي بلغ ٢,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣,٣ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م لمصرف الإنماء كدفعة واحدة بحلول عام ٢٠٢٣م، بينما يتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

ارتفعت الالتزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة من ٦,٩٧٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧,٣٥١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة السحوبات الإضافية بقيمة ٣٧٨,٦ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

التزامات بموجب اتفاقية تورق

تتكون التزامات بموجب اتفاقية تورق من قرض إسلامي طويل الأجل تم الحصول عليه من بنك الجزيرة في عام ٢٠١٩م بهدف تمويل أعمال تطوير البنية التحتية في وجهة مسار.

خلال عام ٢٠٢٣م، ارتفع الحد المسموح به إلى ٢,٩ مليار ريال سعودي بناءً على اتفاقية جديدة مع البنك لغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية على أراضي المشروع و/أو تمويل تعويضات نزاع العقارات لصالح المجموعة. ويجدر بالذكر أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع بنك الجزيرة، فإن الشركة قدمت سند لأمر بمبلغ ٣,١٩٠ مليون ريال سعودي ورهنًا على بعض أراضي الشركة لتغطي التسهيلات المقدمة من قبل بنك الجزيرة.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تم توقيع اتفاقية مع بنك الرياض للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة أربع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٨٠٠ مليون ريال سعودي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م سحبت المجموعة دفعة بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. كما أنه بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع بنك الرياض، قامت المجموعة بتقديم سند لأمر بمبلغ ١,٤٢٠ مليون ريال سعودي ورهنًا لعقارات لصالح بنك الرياض.

ارتفعت الالتزامات بموجب اتفاقية تورق من ١,٧٠٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,٤٧٦,٢ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب سحبوبات إضافية بقيمة ٧٧٦,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات

تم احتساب أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات على كل عملية سحب من قبل المجموعة. وتمت رسملة هذه الرسوم خلال فترات القرض، حيث تم استخدام الأموال لتطوير وجهة مسار.

انخفضت أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات من ٢٨,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٤,٣ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة لإطفاء جزء من الرصيد خلال الفترة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، قامت المجموعة برهن ٥٨ صك بقيمة سوقية تبلغ حوالي ١٥,٢ مليار ريال سعودي للقروض المذكورة أعلاه.

تبين الجداول أدناه تقسيم القروض حسب البنك وجدول السداد المستقبلي والشروط الرئيسية.

الجدول (٦-٦٥): توزيع القروض لكل بنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

المليون ريال سعودي	المبلغ المصرح به	تاريخ السحب	تاريخ نهاية السداد	المبلغ القائم كما في		التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	
مصرف الإنماء للصناديق الاستثمارية	٦,٥٠٠,٠	٢٠٢٠م	٢٠٢٣م	٢,٨٧٢,٨	٣,٢٥١,٤	١٣,٢%
مصرف الإنماء للشركة*	٤,٥٠٠,٠	٢٠١٢م-٢٠١٧م	٢٠٢٦م	٤,١٠٠,٠	٤,١٠٠,٠	-
بنك الجزيرة للشركة	٢,٩٠٠,٠	٢٠٢١-٢٠٢٧م	٢٠٣١م	١,٧٠٠,٠	١,٨٧٦	١٠,٤%
بنك الرياض للشركة	٨٠٠,٠	٢٠٢٤م	٢٠٢٨م	-	٦٠٠,٢	لا ينطبق
أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات	-	-	-	(٢٨,٨)	(٣٤,٣)	(١١,٦%)
إجمالي	١٤,٧٠٠			٨,٦٣٣,٩	٩,٧٩٣,٣	١٣,٤%

المصدر: معلومات المجموعة.

* شمل المبلغ المصرح به لمصرف الإنماء مبلغ ٤٠٠,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بتسهيلات قصيرة ل الأجل ظلت غير مستخدمة في نهاية الفترة.

الجدول (٦٦-٦): جدول السداد للقروض طويلة الأجل لكل بنك للمجموعة:

بنك الرياض للشركة	بنك الجزيرة للشركة	مصرف الإنماء للشركة	مصرف الإنماء للصناديق الاستثمارية	مليون ريال سعودي
(٢٠٠,٠)	-	-	-	٢٠٢٥م
(٢٠٠,٠)	-	(٤,١٠٠,٠)	-	٢٠٢٦م
(٢٠٠,٠)	-	-	-	٢٠٢٧م
(٢٠٠,٠)	(٧٢٥,٠)	-	-	٢٠٢٨م
-	(٧٢٥,٠)	-	-	٢٠٢٩م
-	(٧٢٥,٠)	-	-	٢٠٣٠م
-	(٧٢٥,٠)	-	-	٢٠٣١م
-	-	-	-	٢٠٣٢م
-	-	-	(٦,٥٠٠,٠)	٢٠٣٣م
(٨٠٠,٠)	(٢,٩٠٠,٠)	(٤,١٠٠,٠)	(٦,٥٠٠,٠)	الإجمالي

المصدر: معلومات المجموعة.

* تم إعداد الجدول أعلاه على افتراض أنه سيتم استخدام الحد الكامل بحلول تاريخ السداد.

الجدول (٦٧-٦): الشروط الأساسية لقروض طويلة الأجل للمجموعة:

القرض	مصرف الإنماء للصناديق الاستثمارية	مصرف الإنماء للشركة	بنك الجزيرة للشركة	بنك الرياض للشركة
مبلغ التسهيلات	٦,٥٠٠,٠	٤,١٠٠,٠	٢,٩٠٠,٠	٨٠٠,٠
العملة	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
تاريخ الاستلام	٢٠٢٠م	٢٠١٢م	٢٠١٩م - ٢٠٢٧م	٢٠٢٤م
تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٧م، اختياريًا قابلة للتجديد ٣ مرات، في كل مرة لمدة عامين، مما يمدد فترة الاستحقاق حتى عام ٢٠٣٣م.	٢٠٢٦م	٢٠٢٨م - ٢٠٣١م	٢٠٢٥م - ٢٠٢٨م
الدفع	دفعة واحدة في ٢٠٢٣م	دفعة واحدة في ٢٠٢٦م	٤ أقساط متساوية سنويًا	٤ دفعات سنوية متساوية
الضمانات	صكوك ملكية العقارات	صكوك ملكية العقارات	صكوك ملكية العقارات	صكوك ملكية العقارات

المصدر: معلومات المجموعة.

التزامات عقود الإيجار

الجدول (٦٨-٦): التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
الرصيد كما في بداية السنة / الفترة	١٢,٤	١٠,٨	(١٢,٩%)
إضافات خلال السنة / الفترة	٠,٦	-	(١٠٠,٠%)
مصرف الفائدة	٠,٤	٠,٢	(٥٠,٠%)
مدفوعات خلال السنة / الفترة	(٢,٦)	(٢,٦)	-
إجمالي نهاية السنة / الفترة	١٠,٨	٨,٤	(٢٢,٢%)
الجزء غير المتداول	٨,٣	٥,٩	
الجزء المتداول	٢,٦	٢,٦	

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ومعلومات المجموعة.

انخفضت التزامات عقود الإيجار من ١٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة مدفوعات الإيجار السنوية البالغة ٢,٦ مليون ريال سعودي والتي تم تعويضها جزئيًا بإضافة مصرف الفائدة بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي.

منافع الموظفين

الجدول (٦-٦٩): منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
الرصيد كما في ١ يناير	١٦,١	١٨,٣	١٣,٧٪
تكاليف الخدمة الحالية	٣,٥	١,٦	(٥٤,٣)٪
تكلفة الفوائد	٠,٧	-	(١٠٠,٠)٪
الربح الاكتواري من الالتزام المشتب في الدخل الشامل الآخر	(١,٧)	-	(١٠٠,٠)٪
منافع مدفوعة	(٠,٣)	(٠,٢)	(٣٣,٣)٪
الرصيد آخر السنة / الفترة	١٨,٣	١٩,٨	٨,٢٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ومعلومات المجموعة.

ارتفع مخصص منافع الموظفين من ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى الزيادة في عدد الموظفين وزيادة الرواتب خلال الفترة مما أدى إلى إضافة تكلفة الخدمة الحالية بمبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي.

ذمم دائنة محتجزة (غير متداولة)

انخفضت الذمم الدائنة المحتجزة من ١٢٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب دفع جزء من الذمم الدائنة المحتجزة المتعلقة بمقدم الخدمات رقم (٢) تماشياً مع التقدم المحرز وارتفاع نسبة الإنجاز إلى ٩٢,١٪ لأعمال البنية التحتية الرئيسية المنفذة. وقد قابل ذلك جزئياً زيادة في رصيد الذمم الدائنة المحتجزة لأثنين من مقدمي الخدمات بمقدار ٣,٢ مليون ريال سعودي بسبب الخصومات المتعلقة بزيادة سير العمل من قبل الطرفين.

المطلوبات المتداولة

الجدول (٧-٧٠): المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
قروض - الجزء غير المتداول	-	١٥٠,١	لا ينطبق
التزامات عقود الإيجار	٢,٦	٢,٦	-
ذمم دائنة - تعويضات أراضي	٤٦٠,٦	٤٣١,٤	(٦,٣)٪
ذمم دائنة تجارية	٧٥,١	١٩,٢	(٧٤,٤)٪
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١,٣٢٧,٢	١,٤٥٣,٥	٩,٥٪
مخصص زكاة	٨٠,٦	٣٥,٤	(٥٦,١)٪
المطلوبات المتداولة	١,٩٤٦,١	٢,٠٩٢,٠	٧,٥٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

تشمل المطلوبات المتداولة على قروض - الجزء غير المتداول والتزامات مقابل تعويض الأراضي وذمم دائنة من مختلف مقاولي النفقات الرأسمالية وموردي النفقات التشغيلية والمصرفات المستحقة ومطلوبات أخرى والتزامات عقود الإيجار ومخصص الزكاة وذمم دائنة محتجزة.

الذمم الدائنة – تعويضات أراضي

الجدول (٦-٧١): الذمم الدائنة – تعويضات أراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م – النصف الأول ٢٠٢٤م)
ذمم دائنة – تعويضات أراضي	٤٦٠,٦	٤٣١,٤	(٢٨,٢) %
إجمالي الذمم الدائنة – تعويضات أراضي	٤٦٠,٦	٤٣١,٤	(٢٨,٢) %
إجمالي عدد عقارات المشروع تحت الإجراء	١٢٧	١٢٦	(١) %
إجمالي عدد أراضي المشروع الاستثمارية حسب المخطط العام المعتمد	٢٠٥	٢٠٥	٠ %

المصدر: معلومات المجموعة.

الذمم الدائنة – تعويضات الأراضي

تمثل الذمم الدائنة – تعويضات الأراضي العقارات التي لها صكوك وتم نزعها لصالح المجموعة. هذه الصكوك معلقة بحضور المستفيدين.

انخفضت الذمم الدائنة – تعويض الأراضي – من ٤٦٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٣١,٤ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حيث تم سداد / تسوية ملاك عقارات المشروع. وبذلك انخفض عدد عقارات المشروع تحت الإجراء من ١٢٧ أرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٦ أرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة نقل ملكية عقار واحد..

ذمم دائنة

الجدول (٦-٧٢): ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م – النصف الأول ٢٠٢٤م)
مقدم الخدمات رقم ١	٢,٨	-	(١٠٠,٠) %
مقدم الخدمات رقم ٢	٥٥,٤	-	(١٠٠,٠) %
مقدمي الخدمات الآخرين	١٥,١	٣,٣	(٧٨,١) %
ذمم دائنة لمقدمي خدمات المشروع	٧٣,٣	٣,٣	(٩٥,٥) %
أخرى	١,٩	١٥,٩	٧٣٦,٨ %
إجمالي الذمم الدائنة	٧٥,١	١٩,٢	(٧٤,٤) %

المصدر: معلومات المجموعة.

بلغت الذمم الدائنة ١٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتضمنت المبالغ المستحقة لمقدمي الخدمات من أعمال البنية التحتية والبنية التحتية المنفذة في وجهه مسار (١٧,٢) % من إجمالي الذمم الدائنة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وبلغت النسبة المتبقية ٨٢,٨ % فيما يتعلق بالمبالغ المدفوعة للموردين الآخرين.

مقدم الخدمات رقم ١

انخفض رصيد مقدم الخدمات رقم ١ من ٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى لا شيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة لتسوية كامل الرصيد خلال الفترة. مقدم الخدمات رقم ١ هو مستشار إدارة وإشراف المشروع المسؤول عن الإدارة والإشراف على أعمال الدراسات والتصاميم وأعمال البنية التحتية في وجهه مسار.

مقدم الخدمات رقم ٢

انخفض رصيد مقدم الخدمات رقم ٢ من ٥٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى لا شيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب تسوية الرصيد بالكامل خلال الفترة. ومن الجدير بالذكر أنه كانت هناك زيادة في أعمال البنية التحتية الرئيسية مما أدى إلى ارتفاع نسب الإنجاز إلى ٩٢,١ % كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

مقدمي الخدمات الآخرين

انخفضت أرصدة مقدمي الخدمات الآخرين من ١٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مدفوعة بالخدمات المتعلقة بحملات الإعلان والتسويق وغيرها من الخدمات المهنية المقدمة للمجموعة.

مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى

الجدول (٧٢-٦): مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	مليون ريال سعودي
٨,٢٪	٥٠٩,٠	٤٧٠,٦	أعمال تطوير منجزة غير مفوترة
٢٢,٠٪	٤٢٧,١	٣٥٠,٢	أعباء تمويلية مستحقة
٣,٥٪	٢٦٠,٨	٢٥٢,١	تكاليف مقابل أراضي مباحة
٠,٨٪	١٣٣,٧	١٣٢,٧	ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول
-	٦٠,٤	٦٠,٤	القضايا والمطالبات
٢٢,٣٪	٢٩,١	٢٣,٨	مصرفوات موظفين ومكافآت مستحقة
-	٢٩,٠	٢٩,٠	أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية
(٤٦,٤)٪	١,٥	٢,٨	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات
(٤٨,٢)٪	٢,٩	٥,٦	أخرى
٩,٥٪	١,٤٥٣,٥	١,٣٢٧,٢	إجمالي مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

تشمل المصرفوات المستحقة والمطلوبات الأخرى أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة المتعلقة بمقدم الخدمات البنية التحتية الرئيسية (مقدم الخدمات رقم ٢) والقضايا والمطالبات والأعباء التمويلية المستحقة، وأتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية (أ) و(ب) والمكافآت والمصاريف المستحقة، ومكافآت وبدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة واللجان التابعة والجزء المتداول من الذمم الدائنة المحتجزة وغيرها.

أعمال تطوير منجزة غير مفوترة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بلغت أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة ٤٧٠,٦ مليون ريال سعودي و ٥٠٩,٠ مليون ريال سعودي على التوالي، تتعلق بمقدمي الخدمات ومن الجدير بالذكر أن رصيد مقدم الخدمات رقم (٢) مثل أغلبية رصيد أعمال التطوير غير المفوترة، والذي شكل ٧٣,٣٪ و ٧٦,٧٪ في كل فترة على التوالي.

ارتفعت أعمال التطوير المنجزة غير المفوترة من ٤٧٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٠٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة الأعمال المنجزة المتعلقة بمقدم الخدمات رقم (٢) والتي لم يتم إصدار فاتورة لها بعد والتي ارتفعت بقيمة ٤٥,٣ مليون ريال سعودي والزيادة في الأعمال الجارية المتعلقة بمقدمي الخدمات بقيمة ٦٠,١ مليون ريال سعودي متعلقة بالأعمال المدنية والكهربائية، وأعمال الاتصالات السلكية واللاسلكية والأعمال الأخرى. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في مطلوبات الأرض المتعلقة بالهيئة العامة للأوقاف بمقدار ٦٨,٢ مليون ريال سعودي حيث قامت المجموعة بتسوية جزء من المبلغ المستحق المتعلق بنزاع مع نفس مالك الأرض. تم سداد المبلغ المتبقي على قسطين وتم تسوية آخر قسط بقيمة ٣٤,١ مليون ريال سعودي خلال سبتمبر ٢٠٢٤م.

أعباء تمويلية مستحقة

الأعباء التمويلية المستحقة متعلقة بالتكاليف المالية لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية. تتعلق الأعباء المالية المستحقة بالفروض التي تم الحصول عليها من بنوك محلية لأغراض التمويل.

ارتفعت الأعباء التمويلية المستحقة من ٣٥٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٢٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة عمليات السحب الإضافية التي تمت خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

تكاليف مقابل أراضي مباعه

تمثل تكاليف مقابل أراضي مباعه التكاليف المتراكمة المتبقية فيما يتعلق بقطع الأراضي المباعه بين عامي ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

ارتفعت التكاليف مقابل أراضي مباعه من ٢٥٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٦٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة للتكاليف الإضافية التي سيتم تكبدها لجعل الأراضي المباعه خلال الفترة متاحة للاستخدام.

ذمم دائنة محتجزة – الجزء المتداول

يمثل الجزء المتداول من الذمم الدائنة المحتجزة المبالغ المحتجزة مقابل الفواتير الصادرة من مقدمي الخدمات عن العمل المنجز.

ارتفع الجزء المتداول من الذمم الدائنة المحتجزة من ١٣٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٣٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة في المبالغ المحتجزة المستحقة لعدة مقدمين خدمات فيما يتعلق بالتقدم المحرز في العمل المنجز للمشروع خلال الفترة. وقد قابلها جزئياً الدفعات المقدمة لمقدم الخدمات رقم ٢ والتي أدت إلى انخفاض الرصيد بمقدار ٨,٤ مليون ريال سعودي.

القضايا والمطالبات

تمثل القضايا والمطالبات البالغة ٦٠,٤ مليون ريال سعودي احتياطي مقابل المطالبات و/أو الدعاوى القضائية المستقبلية المحتملة.

ظلت القضايا والمطالبات مستقرة بين ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة

تشمل مصروفات الموظفين والمكافآت المستحقة مخصصات الإجازات، والمكافآت، ونهاية الخدمة، والرواتب المستحقة.

ارتفعت مصروفات الموظفين والمكافآت المستحقة من ٢٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويعود ذلك بشكل أساسي لارتفاع مخصص المكافآت خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية

تتعلق أتعاب الإدارة المستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية برسوم الإدارة السنوية لصندوق الإنماء (١) وصندوق الإنماء (٢)، اللذين تم إنشاؤهما في عام ٢٠٢٠م لتمويل تكاليف تطوير المشروع.

ظلت مستحقات أتعاب الإدارة لمدير صناديق الاستثمار مستقرة عند ٢٩,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حيث قامت المجموعة بتسوية الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويتعلق الرصيد الحالي بأتعاب الإدارة المستحقة خلال فترة الستة أشهر.

مكافآت وبدلات حضور اجتماعات

تمثل مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات بالاجتماعات المتعلقة بمجلس الإدارة التي استمرت غير مدفوعة بنهاية العام.

انخفضت مكافآت وبدلات حضور الاجتماعات من ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نظراً لأن هذه المستحقات تمثل رصيد فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مقابل رصيد العام بأكمله في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أخرى

شملت المستحقات الأخرى ودائع الإيجار وتأمين إيجار الممتلكات والتأمينات الاجتماعية وغيرها.

وانخفضت المستحقات الأخرى من ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب انخفاض الالتزامات على الأراضي بمقدار ٤,٠ مليون ريال سعودي، قابلها جزئياً ارتفاع في ودائع الإيجار بمقدار ١,٠ مليون ريال سعودي.

مخصص الزكاة

الجدول (٦-٧٤): مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
الرصيد كما في بداية السنة / الفترة	١٣,١	٨٠,٦	٥١٥,٣%
المكون خلال السنة / الفترة	٧٥,١	٣٥,٤	(٥٢,٩)%
المدفوع خلال السنة / الفترة	(٧,٦)	(٨٠,٧)	٩٦١,٨%
الرصيد كما في نهاية السنة / الفترة	٨٠,٦	٣٥,٤	(٥٦,١)%

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

انخفض مخصص الزكاة من ٨٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى المدفوعات بقيمة ٨٠,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة. وقد قابل ذلك المخصص الإضافي بقيمة ٣٥,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

أطراف ذات علاقة

الجدول (٦-٧٥): ملخص معاملات وأرصدة أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
			المعاملات		الأرصدة	
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	٢٩,٠	٢٩,٠	٢٩,٠	٢٩,٠
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	القروض	١٢٤,٨	٣٨٢,٧	٢,٨٣٧,٤	٣,٢٢٠,١
		فوائد مستحقة	٨٠,٧	٩٣,٥	١٤٧,٣	٤٠,٨
أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٢,٦	٢,٦	٢,٨	١,٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

دخلت المجموعة في معاملات مع أطراف ذات علاقة مع شركة الإنماء للاستثمار ومصرف الإنماء. وتعتبر الشركات أطراف ذات علاقة حيث تمتلك شركة أم القرى للتنمية والإعمار ١٠٠٪ من الصناديق (١) و(٢).

وتتكون المعاملات والأرصدة الأخرى مع الأطراف ذات العلاقة من المكافآت وأتعاب الاجتماعات المتعلقة بمجلس الإدارة واللجان التابعة.

شركة الإنماء للاستثمار

شركة الإنماء للاستثمار هي مدير الصندوق للصندوقين (١) و(٢).

قد تضمنت المعاملات مع شركة الإنماء للاستثمار أتعاب إدارة بالإضافة إلى سحبيات القروض.

ظلت القيمة الإجمالية للمعاملات مستقرة عند ٢٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ممثلة الرسوم الإدارية لكل فترة على حدة. وبالمثل، ظلت الأرصدة مستقرة عند ٢٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

مصرف الإنماء

مصرف الإنماء هو الشركة الأم لمدير الصندوق (شركة الإنماء للاستثمار).

حصلت المجموعة على قروض بقيمة ٣٨٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، مما أدى إلى زيادة رصيد القروض القائمة.

بالإضافة إلى ذلك، كان لدى المجموعة فوائد مستحقة بقيمة ٤٠,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة

تمثل معاملات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة بدلات الحضور والمكافآت للاجتماعات التي تنعقد فيها المجموعة على أساس سنوي.

يعقد مجلس الإدارة عدة اجتماعات خلال السنة كل ثلاثة أشهر وتشمل قيمة المعاملات في كل فترة مكافأة الأعضاء لكل اجتماع.

انخفض رصيد أعضاء مجلس الإدارة من ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نظراً لأن هذه المستحقات تمثل رصيد فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مقابل رصيد العام بأكمله في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتباطات والتزامات مستقبلية

ظلت القيمة الإجمالية لعقود أعمال البنية التحتية والفوقية والقطع الصخري والاستشارات التي أبرمتها المجموعة فيما يتعلق بالمشروع ثابتة عند ١٣,٤ مليار ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حيث بلغت الالتزامات المستقبلية المتبقية ٥,٠ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وانخفضت إلى ٤,٧ مليار ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة زيادة الأعمال المنفذة في المشروع خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤م. بلغت الالتزامات المستقبلية المتبقية ٥,٠ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٤,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

ز- حقوق الملكية

الجدول (٦-٧٦): حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
رأس المال	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	-
الخسائر المتراكمة	(٦٠٥,٨)	(٤١٣,٦)	(%٣١,٧)
إجمالي حقوق الملكية	١٢,٤٧٢,٨	١٢,٦٦٥,٠	%١,٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

تتضمن حقوق الملكية رأس المال والخسائر المتراكمة.

رأس المال

الجدول (٦-٧٧): رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
رأس المال	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	-
إجمالي رأس المال	١٣,٠٧٨,٦	١٣,٠٧٨,٦	-

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

ظل رأس المال مستقرًا عند ١٣,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

الخسائر المتراكمة

الجدول (٦-٧٨): حركة الخسائر المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

مليون ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	التغيير بين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م - النصف الأول ٢٠٢٤م)
الرصيد كما في ١ يناير	(٩٢٤,٥)	(٦٠٥,٨)	(%٣٤,٥)
ربح السنة / الفترة	٣١٧,٠	١٩٢,٢	(%٣٩,٤)
الدخل الشامل الآخر للسنة / الفترة	١,٧	-	(%١٠٠,٠)
إجمالي الخسائر المتراكمة للسنة / الفترة	(٦٠٥,٨)	(٤١٣,٦)	(%٣١,٧)

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م.

انخفضت الخسائر المتراكمة من (٦٠٥,٨) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى (٤١٣,٦) مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ نتيجة بربح الفترة الذي بلغ ١٩٢,٢ مليون ريال سعودي.

ح- قائمة التدفقات النقدية للمجموعة

الجدول (٦-٧٩): قائمة التدفقات النقدية غير المراجعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و٣٠ يونيو ٢٠٢٤ للمجموعة:

التغير بين النصف الأول (٢٠٢٣-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير المراجعة)	مليون ريال سعودي
٣٠١,٤%	٢٢٧,٦	٥٦,٧	ربح الفترة قبل الزكاة
تعديلات للبيانات التالية:			
٤٥٥,٠%	٢,٩	٢,٠	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٦,٧)%	١,١	١,٥	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٦٢,٥%	١,٣	٠,٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٤٦,٢%	١٩,٣	١٣,٢	أعباء تمويلية
٩٤,١%	٣,٣	١,٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للذمم المدينة التجارية
١٤,٧%	(٧,٨)	(٦,٨)	دخل من ودائع قصيرة الأجل
٢٣,١%	١,٦	١,٣	مخصص منافع الموظفين
التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:			
١٥,١%	(٧٤٩,٧)	(٦٥١,٥)	ذمم مدينة تجارية
(١٠٠,٥)%	(٠,٥)	٩٨,١	دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
(١١,١)%	٣٩٥,٣	٤٤٤,٩	عقارات تحت التطوير
(١٢,٦)%	(٥٦,٠)	(٦٤,١)	ذمم دائنة تجارية
(١٣٠,٩)%	(٤,٣)	١٣,٩	ذمم دائنة محتجزة
لا ينطبق	٤٨,٤	(١٧١,١)	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣٣,٣)%	(٠,٢)	(٠,٣)	منافع الموظفين المدفوعة
٤٠,٣%	٩,٤	٦,٧	متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل
٩٦١,٨%	(٨٠,٧)	(٧,٦)	الزكاة المدفوعة
(٢٧,٥)%	(١٨٨,٩)	(٢٦٠,٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٧٩٦٦,٧%	(٢٤,٢)	(٠,٣)	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٣٣,٤)%	(٢٨٣,١)	(٤٢٤,٩)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(١٠٤,٧)%	(٠,٢)	٤,٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣٣,٦%	(٢٩,٢)	(١٢,٥)	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
(٢٢,٣)%	(٣٣٦,٧)	(٤٣٣,٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٩٤,٤%	١,١٥٤,٨	٥٩٤,٠	متحصلات من قروض
-	(٢,٦)	(٢,٦)	مدفوعات التزامات عقود الإيجار
٧٠,٥%	(٢٥٠,٤)	(١٤٦,٩)	مدفوعات أعباء تمويلية من قروض
١٠٢,٩%	٩٠١,٩	٤٤٤,٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
لا ينطبق	٣٧٦,٣	(٢٤٩,٣)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٤١,٦)%	٥٣٨,٥	٩٢٢,٣	النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة
٣٥,٩%	٩١٤,٨	٦٧٢,٩	النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة

المصدر: القوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية للمجموعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

الجدول (٨-٦): صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م للمجموعة:

التغيير بين النصف الأول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير المراجعة)	مليون ريال سعودي
٣٠١,٤ %	٢٢٧,٦	٥٦,٧	ربح الفترة قبل الزكاة
تعديلات للبنود التالية:			
٤٥,٠ %	٢,٩	٢,٠	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٦,٧) %	١,١	١,٥	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٦٢,٥ %	١,٣	٠,٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٤٦,٢ %	١٩,٣	١٣,٢	أعباء تمويلية
٩٤,١ %	٣,٣	١,٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للذمم المدينة التجارية
١٤,٧ %	(٧,٨)	(٦,٨)	دخل من ودائع قصيرة الأجل
٢٣,١ %	١,٦	١,٣	مخصص منافع الموظفين
التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:			
١٥,١ %	(٧٤٩,٧)	(٦٥١,٥)	ذمم مدينة تجارية
(١٠٠,٥) %	(٠,٥)	٩٨,١	دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
(١١,١) %	٣٩٥,٣	٤٤٤,٩	عقارات تحت التطوير
(١٢,٦) %	(٥٦,٠)	(٦٤,١)	ذمم دائنة تجارية
(١٣٠,٩) %	(٤,٣)	١٣,٩	ذمم دائنة محتجزة
لا ينطبق	٤٨,٤	(١٧١,١)	مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣٣,٣) %	(٠,٢)	(٠,٣)	منافع الموظفين المدفوعة
٤٠,٣ %	٩,٤	٦,٧	متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل
٩٦١,٨ %	(٨٠,٧)	(٧,٦)	الزكاة المدفوعة
(٢٧,٥) %	(١٨٨,٩)	(٢٦٠,٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.

انخفض صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية من ٢٦٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م إلى ١٨٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، ويعود ذلك إلى التغيير في رأس المال العامل بسبب الزيادة في (١) الذمم المدينة التجارية نتيجة لبيع أربع أراضٍ؛ و(٢) الذمم التجارية الدائنة المتعلقة بأعمال البنية التحتية والبنية الفوقية.

وقد قابل ذلك جزئياً زيادة في (١) العقارات تحت التطوير، و(٢) مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى مدفوعة بشكل أساسي بأعمال التطوير غير المفوترة المتعلقة بمختلف مقدمي الخدمات، وكذلك التكاليف المالية المستحقة من السحوبات الإضافية من تسهيلات القروض الحالية، و(٣) صافي الربح المستحق من بيع قطع الأراضي الأربع.

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية للمجموعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م:

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الجدول (٨١-٦): صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغير بين النصف الأول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير المراجعة)	مليون ريال سعودي
٧٩٦٦,٧%	(٢٤,٢)	(٠,٣)	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٣٣,٤)%	(٢٨٣,١)	(٤٢٤,٩)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(١٠٤,٧)%	(٠,٢)	٤,٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٣٣,٦%	(٢٩,٢)	(١٢,٥)	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
(٢٢,٣)%	(٣٣٦,٧)	(٤٣٣,٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

المصدر: القوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

انخفض صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من (٤٣٣,٤) مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى (٣٣٦,٧) مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

كان الانخفاض يشمل تدفق خارجي ٢٨٣,١ مليون ريال سعودي يتعلق بالإضافة إلى العقارات الاستثمارية خلال الفترة. بالإضافة إلى تدفق خارجي تضمن على مشتريات ممتلكات وآلات ومعدات بقيمة ٢٤,٢ مليون ريال سعودي يتعلق بالإضافة بمبلغ ١١,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بأجهزة الكمبيوتر و١٢,٦ مليون ريال سعودي مرتبطة بمركز الإدارة والخبرة الجديد ومقر المجموعة. علاوة على ذلك، كان هناك تدفقات خارجة بقيمة ٢٩,٢ مليون ريال سعودي تتعلق بنقل ملكية عقار واحد، بعد تعويض أصحاب العقارات.

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية للمجموعة لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

الجدول (٨٢-٦): صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م للمجموعة:

التغير بين النصف الأول (٢٠٢٣م-٢٠٢٤م)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير المراجعة)	مليون ريال سعودي
٩٤,٤%	١,١٥٤,٨	٥٩٤,٠	متحصلات من قروض
-	(٢,٦)	(٢,٦)	مدفوعات التزامات عقود الإيجار
٧٠,٥%	(٢٥٠,٤)	(١٤٦,٩)	مدفوعات أعباء تمويلية من قروض
١٠٢,٩%	٩٠١,٩	٤٤٤,٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

ارتفع صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية من ٤٤٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٩٠١,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساساً إلى ارتفاع المتحصلات من القروض والتي بلغت ١,٢ مليار ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م المتعلقة بالسحوبات الإضافية من بنك الجزيرة وبنك الرياض خلال الفترة. وقد قابله ارتفاع في مدفوعات أعباء تمويلية من القروض والتي بلغت ٢٥٠,٤ مليون ريال سعودي ومدفوعات التزامات عقود الإيجار بمقدار ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.



٧- سياسة توزيع الأرباح

بموجب المادة العاشرة بعد المائة من نظام الشركات، تثبت لكل مساهم جميع الحقوق والالتزامات المتصلة بالأسهم بشكل متساوٍ، والتي تشمل على وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من الأرباح المقرر توزيعها. ويتولى مجلس الإدارة التوصية بتوزيع أي أرباح ضمن تقريره السنوي قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. وعلى الرغم من ذلك، فإنه لا توجد أي ضمانات بتوزيع فعلي للأرباح، ونظراً لعدم وجود نشاط تشغيلي طويل فسيستند أي قرار بتوزيع الأرباح على عدد من العوامل من بينها استقرار عمليات الشركة التشغيلية، وأرباح الشركة السابقة والمتوقعة، والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق، والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة، وغير ذلك من العوامل الأخرى التي يرى مجلس الإدارة أهميتها فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى. وتخضع توقعات الشركة فيما يتعلق بهذه العوامل للعديد من الافتراضات والمخاطر والشكوك التي قد تكون خارجة عن سيطرة الشركة. للاطلاع على مناقشة المخاطر المرتبطة بتوزيع الأرباح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢-٣-٥ «المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح» من هذه النشرة.

تعتمد الشركة توزيع أرباح سنوية على مساهميتها بهدف تعزيز قيمة استثماراتهم فيها بناءً على الأرباح التي تحققها الشركة بما يتناسب مع وضعها المالي ومصاريفها الرأسمالية ومتطلباتها الاستثمارية والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين ونتائج نشاطات الشركة واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً وخطط التوسع وغيرها من العوامل الأخرى بما في ذلك حالة السوق وتحليل الفرص الاستثمارية ومتطلبات إعادة استثمار تلك الأرباح والمتطلبات النقدية والرأسمالية والتوقعات التجارية وتأثير أي توزيعات من هذا القبيل على أي من الاعتبارات القانونية والنظامية.

إضافة لذلك، يتعين على المستثمرين الراغبين في الاستثمار في أسهم الطرح أن يدركوا أن سياسة توزيع الأرباح يمكن أن تتغير من وقت لآخر.

وعلى الرغم من عزم الشركة توزيع أرباح سنوية على مساهميتها، إلا أنه لا توجد أي ضمانات لتوزيع فعلي للأرباح، كما لا يوجد أي ضمان بشأن المبالغ التي ستدفع في أي سنة.

وفقاً لنظام الشركة الأساس، توزع أرباح الشركة الصافية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على النحو التالي:

١- للجمعية العامة العادية - عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح - أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة - قدر الإمكان - على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية للعاملين في الشركة.

تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات - إن وجدت. يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر بهذا الشأن. ويبين قرار الجمعية العامة تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

يجوز للشركة بموجب نظامها الأساس توزيع أرباح مرحلية (ربع أو نصف سنوية) على مساهميتها وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

لم تقم الشركة بتوزيع أي أرباح خلال السنوات الثلاث السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها. ولا تستحق أسهم الطرح أي توزيعات أرباح تم الإعلان عنها قبل تاريخ هذه النشرة، حيث يكون أول استحقاق لأسهم الطرح في توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من قبل الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية اللاحقة.

٨- استخدام متحصلات الطرح

١-٨ متحصلات الطرح

يقدر مجموع متحصلات الطرح بحوالي مليار وتسعمائة وواحد وستون مليوناً وسبعمائة واثنان وتسعون ألفاً ومائة وثلاثون (١,٩٦١,٧٩٢,١٣٠) ريال سعودي، سيخصص منها مبلغ يقدر بحوالي اثنان وثمانون مليون وثلاثمائة ألف (٨٢,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لسداد جميع المصاريف المتعلقة بالطرح، ويشمل ذلك أتعاب المستشارين الماليين ومدير الاكتتاب ومتعهدي التغطية ومديري سجل الاكتتاب والمستشار القانوني للمصدر والمستشار القانوني لمتعهدي التغطية ومراجع الحسابات والجهات المستلمة ومستشار دراسة السوق ومستشار العناية المهنية المالية، وكذلك أتعاب التسويق والطباعة والتوزيع والترجمة، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

٢-٨ استخدام متحصلات الطرح

تتوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح البالغة مليار وثمانمائة وتسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة واثنان وتسعون ألفاً ومائة وثلاثون (١,٨٧٩,٤٩٢,١٣٠) ريال سعودي لغرض تمويل الأنشطة التالية:

- تمويل التكاليف المتعلقة بتعويضات العقارات والبنية التحتية وتفعيل الوجهة والنفقات التمويلية والتشغيلية للمشروع والتي تمثل ما نسبته ٧٠٪ إلى ٨٠٪ من صافي متحصلات الطرح.
- الأغراض العامة للشركة. والتي تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات الإدارية والتشغيلية والتمويلية وتمثل ما نسبته ٢٠٪ إلى ٣٠٪ من صافي متحصلات الطرح.

يوضح الجدول التالي الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح والتكلفة التقديرية ومصادر التمويل خلال الثلاث سنوات القادمة:

الجدول (١-٨): الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح

البند ^(١)	إجمالي التكلفة المتوقعة التي سيتم تمويلها من الطرح (مليون ريال سعودي)	النسبة من صافي متحصلات الطرح	الوقت المتوقع لاستخدام المتحصلات	ملخص الجدول الزمني لاستخدام متحصلات الطرح
تمويل التكاليف المتعلقة بتعويضات العقارات والبنية التحتية وتفعيل الوجهة والنفقات التمويلية والتشغيلية للمشروع	١,٣١٥,٦٤٤,٤٩١ - ١,٥٠٣,٥٩٣,٧٠٤	٧٠٪ - ٨٠٪	١٢-٣٦ شهر	النصف الأول ٢٠٢٥م إلى النصف الأول ٢٠٢٨م
الأغراض العامة للشركة	٣٧٥,٨٩٨,٤٢٦ - ٥٦٣,٨٤٧,٦٣٩	٢٠٪ - ٣٠٪	١٢-٣٦ شهر	النصف الأول ٢٠٢٥م إلى النصف الأول ٢٠٢٨م

(١) تعكس خطط الاستخدام المتوقعة لصافي متحصلات الطرح خطة عمل الشركة وظروف السوق كما في تاريخ هذه النشرة. وعليه، فإن الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح عرضة للتغيير وفق أي تطورات اقتصادية أو اجتماعية أو سياسية إضافة إلى أي تغييرات محتملة في خطة عمل الشركة. المصدر: الشركة.

وفي حال وجود نقص في متحصلات الطرح، فإن الشركة تعتزم أن تستخدم الموارد المالية لديها و/أو ستقوم باستخدام نسبة من سقفها التمويلي المتاح أو الاقتراض من البنوك. كما أنه سيضاف أي فائض ينتج عن صافي متحصلات الطرح إلى تمويل أي تكاليف رأسمالية أو تمويلية أو تشغيلية للشركة.

١-٢-٨ تمويل التكاليف المتعلقة بتعويضات العقارات والبنية التحتية وتفعيل الوجهة والنفقات التمويلية والتشغيلية للمشروع

تتوي الشركة خلال الثلاث سنوات القادمة استخدام ما نسبته ٧٠٪ إلى ٨٠٪ من صافي متحصلات الطرح لتمويل وسداد التكاليف المتعلقة بتعويضات العقارات والبنية التحتية وتفعيل الوجهة والنفقات التمويلية والتشغيلية وذلك لإنهاء الأعمال التطويرية للمشروع. هذه التكاليف مرتبطة بتمويل نفقات أعمال التطوير بهدف إنهاؤها، وتشمل على سبيل المثال البنود التالية:

- أعمال البنية التحتية الرئيسية وتتضمن تكاليف الإنشاءات والتصاميم والإشراف على أعمال بناء الطرق والكباري وممرات المشاة ومباني مواقف السيارات ومباني محطات الحافلات ومباني المحطات والأنفاق الخاصة بشبكة نظام النقل السريع (المترو) داخل المشروع.
- عناصر البنية التحتية الأخرى وتتضمن الأجزاء والمشاريع المكملة للبنية التحتية كنظام معالجة النفايات الصلبة وأنظمة تقنية المعلومات والاتصالات ومحطات الكهرباء.

- تعويضات العقارات وتتعلى بالتعويضات النقدية المتبقية لملاك العقارات التي تم نزع ملكيتها لصالح الشركة.
- الأعمال المتعلقة بتفعيل الوجهة وتتضمن تكاليف إنشاء عناصر التجزئة والأكشاك في مناطق المشروع المفتوحة.
- إعادة تمويل التسهيلات البنكية القائمة بحسب الحاجة وما يتلائم مع أفضل إدارة للنقد والسيولة.

٢-٢-٨ الأغراض العامة للشركة

تنوي الشركة خلال الثلاث سنوات القادمة استخدام النسبة المتبقية والتي تمثل ٢٠٪ إلى ٣٠٪ من صافي متحصلات الطرح لأغراضها العامة. وتشمل هذه الأغراض تكاليف البيع والتسويق والمصروفات الإدارية العامة والتشغيلية والتمويلية. تأتي هذه الخطوة تماشيًا مع استراتيجية الشركة ويعد تمويل الأغراض العامة للشركة عنصرًا أساسيًا لضمان استمرارية العمليات اليومية، ويلعب دورًا محوريًا في تغطية النفقات التشغيلية ونفقات التسويق اللازمة للترويج للمشروع وجذب المستثمرين.

٣-٢-٨ الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح والتغيرات المحتملة

تنوي الشركة توظيف واستخدام صافي متحصلات الطرح لغرض تغطية بعض أو جميع الاستخدامات المذكورة أعلاه خلال ثلاث سنوات من تاريخ هذه النشرة. وتعكس خطط الاستخدام المتوقعة لصافي متحصلات الطرح خطة عمل الشركة وظروف السوق كما في تاريخ هذه النشرة. وعليه، فإن الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح عرضة للتغيير وفق أي تطورات اقتصادية أو اجتماعية أو سياسية إضافة إلى أي تغيرات محتملة في خطة عمل الشركة، وذلك بعد موافقة الجمعية العامة ويوضح الجدول التالي الخطة الزمنية المتوقعة لاستخدام صافي متحصلات الطرح حسب البند:

الجدول (٢-٨): الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح

البند (١)	الوقت	التاريخ المتوقع للبداية	التاريخ المتوقع للنهاية
تمويل التكاليف المتعلقة بتعويضات العقارات والبنية التحتية وتفعيل الوجهة والنفقات التمويلية والتشغيلية للمشروع	١٢-٣٦ شهر	النصف الأول من عام ٢٠٢٥ م	النصف الأول من عام ٢٠٢٨ م
الأغراض العامة للشركة	١٢-٣٦ شهر	النصف الأول من عام ٢٠٢٥ م	النصف الأول من عام ٢٠٢٨ م

(١) تعكس خطط الاستخدام المتوقعة لصافي متحصلات الطرح خطة عمل الشركة وظروف السوق كما في تاريخ هذه النشرة. وعليه، فإن الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح عرضة للتغيير وفق أي تطورات اقتصادية أو اجتماعية أو سياسية إضافة إلى أي تغييرات محتملة في خطة عمل الشركة.
المصدر: الشركة.

كما أنه في حال وجود فائض في صافي متحصلات الطرح، ستقوم الشركة باستخدامها لتمويل أي تكاليف رأسمالية أو تمويلية أو تشغيلية. وفي حال وجود نقص في صافي متحصلات الطرح، فإن الشركة تعزم أن تستخدم الموارد المالية لديها و/أو ستقوم باستخدام نسبة من سقفها التمويلي المتاح أو الاقتراض من البنوك.

٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية

يملك المساهمون الكبار ما نسبته ٥٥,٩٢٪ من أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلكون مجتمعين ما نسبته ٥٠,٨٤٪ من أسهم الشركة.

يوضح الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في القوائم المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم رقم ١٩ «القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها» من هذه النشرة.

الجدول (١-٩): رسملة رأس مال الشركة والمديونية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	(ريال سعودي)
٦,٩٥٤,٥٩٩,٧٩٤	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٩,٧٩٣,٣٤١,١١٢	إجمالي القروض
١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	حقوق المساهمين
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	رأس المال
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	احتياطي نظامي
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	احتياطي اتفاقي
(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	(٤١٣,٦١٠,٣٣٥)	أرباح مبقاة/(خسائر متراكمة)
١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	١٢,٦٦٥,٠٠٣,٨٥٥	إجمالي حقوق المساهمين
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	١٢,٦٦٥,٠٠٣,٨٥٥	إجمالي حقوق الملكية
١٧,٩٢٣,٠٧٩,٥٩٦	١٩,٢٤٣,٣٦١,١٩٨	٢١,١٠٦,٧٧٩,٦٣٨	٢٢,٤٥٨,٣٤٤,٩٦٧	إجمالي الرسملة (إجمالي القروض + إجمالي حقوق المساهمين)
٣٩٪	٣٧٪	٤١٪	٤٤٪	إجمالي القروض / إجمالي الرسملة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- ١- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.
- ٢- ليس لدى الشركة أي أدوات دين كما في تاريخ هذه النشرة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» والقسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة.
- ٣- مع مراعاة ما تم ذكره في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة»، أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل من تاريخ نشر هذه النشرة، مع الأخذ بالاعتبار أي تغيير سلبي وجوهري في أعمال الشركة.

١٠- إفادات الخبراء

قدم جميع المستشارون ومراجع الحسابات الواردة أسمائهم في الصفحات من (و) إلى (ح) من هذه النشرة موافقتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وعلى نشر إفاداتهم في هذه النشرة ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع المستشارين والعاملين لديهم – من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة – أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلالهم.

١١- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- ١- أن المعلومات المالية الواردة في القسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» قد تم استخراجها دون تعديل جوهري ويتم عرضها بما يتفق مع القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والتي أعدتها المجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقرير المالي. وقد تم إعداد القوائم المذكورة مسبقاً من قبل المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتمت مراجعتها من قبل مراجع حسابات المجموعة كي بي ام جي للاستشارات المهنية.
- ٢- بخلاف ما ورد في القسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة، لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي أو التجاري للمجموعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة حتى تاريخ الموافقة على هذه النشرة.
- ٣- أن كل الحقائق الجوهرية المتعلقة بالمجموعة وأدائها المالي قد تم الإفصاح عنها في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها إلى جعل أي إفادة مضللة.
- ٤- أن المجموعة ليس لديها أي ممتلكات، بما في ذلك أي أوراق مالية تعاقدية أو أصول أخرى، تخضع قيمتها للتقلبات أو يصعب التأكد منها، مما يؤثر بشكل كبير على تقييم وضعها المالي باستثناء ما تم ذكره في هذه النشرة.
- ٥- أن المجموعة لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة.
- ٦- أن المجموعة ليس لديها أي قروض أو أي مطلوبات أخرى سواء كانت مغطاة بضمان شخصي أو ضمان غير شخصي أو مغطاة برهن عقاري، بما في ذلك أي سحوبات على المكشوف من الحسابات المصرفية، وليس لديها أي مطلوبات مضمونة أو مطلوبات بموجب القبول أو ائتمان القبول أو أي مطلوبات شراء تأجيري باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» والقسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة.
- ٧- أن المجموعة ليس لديها أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في نشاطها.
- ٨- أنه لا تخضع أي من أسهم المجموعة إلى حق الخيار، كما في تاريخ هذه النشرة.
- ٩- أن ممتلكات المجموعة لا تخضع إلى أي رهون أو حقوق أو أعباء باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» والقسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» من هذه النشرة.
- ١٠- أن المجموعة قد قدمت تفاصيل شاملة في القسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» عن كل الموجودات الثابتة والاستثمارات، بما في ذلك الأوراق المالية التعاقدية والموجودات الأخرى التي تكون قيمتها متقلبة أو يصعب تقديرها.
- ١١- أن المجموعة لا تحتفظ بأدوات دين حالية أو أدوات دين معتمدة، ولكن غير مُصدرة، أو قروض لأجل أو رهون عقارية مضمونة أو غير مضمونة، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات» والقسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة.
- ١٢- عدم وجود أي تغييرات هيكلية وعدم وجود تعديلات جوهرية على السياسات المحاسبية للمجموعة في السنوات المالية الثلاث التي سبقت مباشرة تاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة، بالإضافة إلى نهاية الفترة المشمولة في تقرير مراجعي الحسابات حتى تاريخ إصدار هذه النشرة.
- ١٣- أن المجموعة لم تجر أي تعديلات على رأس مالها خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم هذه النشرة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ٤-١-٣ «تاريخ الشركة وتطور رأس المال» من هذه النشرة.
- ١٤- أن المجموعة ليس لديها علم بأي معلومات حول أي سياسات حكومية، أو مالية، أو نقدية، أو سياسية، أو سياسات تمس الاقتصاد الكلي أو أي عوامل أخرى أثرت أو قد تؤثر بشكل كبير، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، على عمليات المجموعة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة.

- ١٥- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الاثني عشر شهراً الأخيرة.
- ١٦- بخلاف ما ورد في القسم رقم ٥-٧ «المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية» من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة.
- ١٧- بخلاف ما ورد في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة يقر أعضاء مجلس الإدارة على أنه حسب علمهم واعتقادهم لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة من شأنها التأثير في قرارات المستثمرين المتعلقة بالاستثمار في أسهم الطرح.
- ١٨- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس لدى الشركة أي نشاط تجاري خارج المملكة ولا يوجد أي جزء جوهرية من أصول الشركة خارج المملكة.
- ١٩- يقر أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بالعمل طبقاً للمادة السابعة والعشرين من نظام الشركات، والمواد الثانية والأربعين والثالثة والأربعين والرابعة والأربعين من لائحة حوكمة الشركات، وعدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذي علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر والالتزام بعدم الدخول في منافسة ضد أعمال الشركة وبأن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل سوف تتم على أساس تنافسي تطبيقاً لنص المادة الثانية والسبعين من نظام الشركات.
- ٢٠- يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أن جميع الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في القسم رقم ١٢ «المعلومات القانونية» لا تشمل على أي شروط تفضيلية وأنها قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة. وباستثناء ما تم ذكره في هذا القسم من هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات أو اتفاقيات أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع أي طرف ذي علاقة.
- ٢١- مع مراعاة ما تم ذكره في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة»، أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل من تاريخ نشر هذه النشرة، مع الأخذ بالاعتبار أن ذلك لا يمنع حدوث تغيير سلبي وجوهري في أعمال الشركة.
- ٢٢- أن الطرح لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- ٢٣- أن الطرح لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ٢٤- أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في النشرة.
- ٢٥- بخلاف ما ورد في القسم رقم ١٢-٨ «الدعاوى والمطالبات القضائية» من هذه النشرة، لا تخضع الشركة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعهم المالي.
- ٢٦- أنهم لا يخضعون لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- ٢٧- تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة لطرح أسهم الشركة في السوق المالية وأن تكون شركة مساهمة عامة.
- ٢٨- إن الشركة ملتزمة بجميع الأحكام والشروط بموجب الاتفاقيات المبرمة مع الجهات المانحة لجميع القروض والتسهيلات والتمويل.
- ٢٩- كما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد هناك أي إخلال للشروط والأحكام التعاقدية بموجب الاتفاقيات مع الجهات المانحة لجميع القروض والتسهيلات والتمويل، وتلتزم الشركة بجميع تلك الشروط والأحكام.
- ٣٠- تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام التي يمكن أن تؤثر على قرارات المكتتبين في أسهم الشركة.
- ٣١- ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على عقد أو اقتراح له فيه مصلحة.
- ٣٢- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهم.
- ٣٣- ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر.
- ٣٤- تتعهد الشركة بتقديم أحدث قوائم مالية أولية إلى الهيئة، على أن يتم تضمينها في نشرة الإصدار الأولية قبل البدء بعملية طرح أسهم الشركة أو ضمن نشرة الإصدار النهائية قبل إدراج أسهم الشركة (حسبما ينطبق)، وذلك بما يتوافق مع الفترات المنصوص عليها في المادة الحادية والثمانون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (الإفصاح عن المعلومات المالية)، وبما يتوافق مع الالتزامات المستمرة ذات العلاقة على الشركات المدرجة.

١٢- المعلومات القانونية

١-١٢ الإقرارات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- ١- لا يخالف الطرح الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- ٢- لا يخل الطرح بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ٣- تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في النشرة.
- ٤- بخلاف ما ورد في القسم رقم ١٢-٨ «الدعاوى والمطالبات القضائية» من هذه النشرة، لا تخضع الشركة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- ٥- لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.

٢-١٢ الشركة

تأسست الشركة ابتداءً بتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٣٣هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠١٢م) كشركة مساهمة مغلقة وذلك بموجب قرار وزارة التجارة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ٢٧/٠٤/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠١٢م) بناءً على الأمر السامي رقم م ب/٢٥٨ وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٣٦هـ (الموافق ١٢/٠٦/٢٠٠٥م) برأس مال قدره تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستون (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً مدفوعاً بالكامل مقسم إلى واحد وتسعين مليوناً وستمائة واحد وعشرين ألفاً وثلاثمائة وستة وأربعين (٩١,٦٢١,٣٤٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وتم قيدها في السجل التجاري لمدينة مكة المكرمة بالرقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٣٣هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠١٢م). تمت زيادة رأس مال الشركة عدة مرات منذ تأسيسها، حيث تمت أول زيادة لرأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٦/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠١٢م) من تسعمائة وستة عشر مليوناً ومائتين وثلاثة عشر ألفاً وأربعمائة وستين (٩١٦,٢١٣,٤٦٠) ريالاً سعودياً إلى ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثلاثمائة وثلاثة وثمانين مليوناً وسبعمائة وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٣٨٣,٧٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ملياري وتسعمائة وواحد وعشرين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (٢,٩٢١,٤٩٠,٨٢٠) ريالاً سعودياً عن طريق الآتي: (١) مليونين وسبعمائة وواحد وسبعين مليوناً (٢,٧٧١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار مائتين وسبعة وسبعين مليوناً ومائة ألف (٢٧٧,١٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد؛ و(٢) مائة وخمسين مليوناً وأربعمائة وتسعين ألفاً وثمانمائة وعشرين (١٥٠,٤٩٠,٨٢٠) سهماً تم استيفائها مقابل تحمل شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة مصاريف تأسيس الشركة. وبتاريخ ٢٤/٠٤/١٤٣٤هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة مليارات وثمانمائة وسبعة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٣,٨٣٧,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى أربع مائة وستين مليوناً ومائتين وسبعين ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرين (٤٦١,٢٧٠,٤٢٨) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها سبعمائة وخمسة وسبعين مليون (٧٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار سبعة وسبعين مليوناً وخمسمائة ألف (٧٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد لمساهمين جدد. وبتاريخ ١١/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وستمائة واثنى عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف ومائتين وثمانين (٤,٦١٢,٧٠٤,٢٨٠) ريال سعودي إلى خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى خمسمائة وواحد وخمسين مليوناً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعين (٥٥١,٥٣٩,٧٧٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها تسعمائة واثنين مليون وستمائة وثلاثة وتسعين ألفاً وخمسمائة وعشرة (٩٠٢,٦٩٣,٥١٠) ريال سعودي عن طريق الآتي: (١) خمسمائة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً ومائة وعشرة (٥٥٤,٥٧٦,١١٠) ريال سعودي تم استيفائها نقداً عن طريق إصدار خمسة وخمسين مليوناً وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وستمائة وأحد عشر (٥٥,٤٥٧,٦١١) سهماً على أساس تناسبي لمساهمي الشركة الحاليين؛ و(٢) ثلاثمائة وثمانية وأربعين مليوناً ومائة وسبعة عشر ألفاً وأربعمائة (٣٤٨,١١٧,٤٠٠) ريال سعودي تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات وجهة «مسار» ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع. وبتاريخ ١٥/٠٨/١٤٣٨هـ (الموافق ١١/٠٥/٢٠١٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات وخمسمائة وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وتسعين (٥,٥١٥,٣٩٧,٧٩٠) ريالاً سعودياً إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى ثمانمائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال

سعودي للسهم الواحد، وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات وثلاثمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستمائة وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٢,٣٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً نقداً عن طريق (١) أربعمائة وسبعة وخمسين مليوناً وستمائة وسبعة وستين ألفاً وخمسمائة وسبعين (٤٥٧,٦٦٧,٥٧٠) ريالاً سعودياً تم استيفائها من خلال اكتتاب مساهمين جدد من ملاك عقارات وجهة «مسار» ودفعها نقداً من قيمة العقارات التي تدخل ضمن حدود المشروع؛ و(٢) إصدار مائتين وتسعين مليون (٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية التي تم استيفاء قيمتها من خلال مبالغ ضخها المساهمون الحاليون بشكل نقدي. وبتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٩/٠٤/٢٠٢١ م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار ومائة وسبعة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف وخمسمائة وستة وثلاثين (١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي وتم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً عن طريق إصدار ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم لمساهمي الشركة الحاليين بناءً على حقوق الأولوية. وبتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٨/٠٤/٢٠٢٢ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر ملياراً وثمانمائة وثلاثة وسبعين مليوناً وخمسة وستين ألفاً وثلاثمائة وستين (١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠) ريال سعودي إلى ثلاثة عشر ملياراً وثمانمائة وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلاثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً عادياً متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة البالغ قدرها ملياراً ومائتين وخمسة ملايين وخمسمائة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمائة وثلاثين (١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠) ريالاً سعودياً عن طريق إصدار مائة وعشرين مليوناً وخمسمائة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانمائة وثلاثة وثمانين (١٢٠,٥٥٤,٨٨٣) سهماً عالياً جديداً لمساهمين جدد من ملاك عقارات وجهة «مسار». وأخيراً، بتاريخ ٢١/١٠/١٤٤٥ هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠٢٤ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثة عشر ملياراً وثمانمائة وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً إلى أربعة عشر ملياراً وثلاثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريال سعودي مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٢٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم وطرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٢٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً جديداً للاكتتاب العام في السوق المالية (وللمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، الرجاء مراجعة القسم رقم ٤-١-٣ «تاريخ الشركة وتطور رأس المال» من هذه النشرة).

١-٢-١٢ نبذة عن تأسيس الشركة

تأسست الشركة بتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٣٣ هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠١٢ م) كشركة مساهمة مقفلة بموجب قرار وزارة التجارة رقم ق/١٦٣ وتاريخ ٢٧/٠٤/١٤٣٣ هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠١٢ م) وذلك بناءً على الأمر السامي رقم ٦٢٥٨ م ب وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٢٦ هـ (الموافق ١٢/٠٦/٢٠٠٥ م) والذي يقضي بالآتي:

- ١- تكون الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة هي الراعي لوجهة «مسار» في مكة المكرمة، وتتولى الإشراف على جميع تفاصيله الفنية والتخطيطية والإدارية والمالية.
- ٢- تُنشأ شركة تختص بتطوير طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة يتكون رأس مالها من:
 - أ- قيمة العقارات والحيارات العقارية التي تدخل ضمن حدود وجهة «مسار».
 - ب- تكاليف التطوير وتكون الأولوية فيه للملاك.
 - ج- للأوقاف أن تسهم برأس مال الشركة بما لا يزيد عن ٣٠٪ عدا ما تملكه من عقارات أو ما يدخل ضمن حيازتها حسبما جاء في الفقرتين (٣) و(٤) أدناه.
 - د- ما بقي فيُفتح فيه باب الاكتتاب للمواطنين.
- ٣- تطبيق المنهجية التي صدرت الموافقة باعتمادها بالأمر رقم ١٧٨٥٠ وتاريخ ١٨/٠٥/١٤٢٣ هـ (الموافق ٢٨/٠٧/٢٠٠٢ م) وطبقته الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة على مشروع جبل عمر بمكة المكرمة.
- ٤- تكون الأراضي الحكومية غير المخصصة لمرافق عامة والعقارات غير معروفة المالك والحيارات العقارية غير المستكملة للإجراءات الشرعية وفقاً للحرم المكي. وفي حال ظهور مالك لتلك العقارات فيسلم ما تثبت ملكيته بالوجه الشرعي المكتسب القطعية إلى صاحبه.
- ٥- منح الأراضي على وجهة «مسار» وتقاطعاته لكيلا يواجه أعباء مالية إضافية.
- ٦- على الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة المبادرة بالبداية بتنفيذ وجهة «مسار» بمكة المكرمة، وتنفيذ غيره من المشاريع المعمارية التطويرية التي تخدم مكة المكرمة وترتقي بالخدمات المقدمة لضيوف الرحمن ورواد الحرم الشريف.

٢-٢-١٢ هيكل المساهمين

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريال سعودي مقسم إلى مليار وثلاثمائة وسبعة مليوناً وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد مدفوعة بالكامل وجزء منها أسهماً عينية وجزء منها أسهماً نقدية. وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح أربعة عشر ملياراً وثلاثمائة وستة وثمانين مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعين ألفاً وستمائة وعشرة (١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠) ريال سعودي مقسم إلى مليار وأربعمائة وثمانية وثلاثين مليوناً وستمائة وسبعة وأربعين ألفاً وخمسمائة وواحد وستين (١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول (١-١٢): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

#	المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	النسبة
مساهمون كبار بشكل مباشر							
١.	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٦,٤٥%	٣٤٥,٩٨٠,٠٧٠	٣,٤٥٩,٨٠٠,٧٠٠	٢٤,٠٥%
٢.	صندوق الاستثمارات العامة	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	٢١,٥٩%	٢٨٢,٣٠٢,٠٣٩	٢,٨٢٣,٠٢٠,٣٩٠	١٩,٦٢%
٣.	شركة دلة البركة القابضة	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,٨٨%	١٠٣,١١١,٣٩٥	١,٠٣١,١١٣,٩٥٠	٧,١٧%
مساهمون آخرون*							
٤.	عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ^(١)	٥٦٢,٩٨٦,٦٢٣	٥,٦٢٩,٨٦٦,٢٣٠	٤,٣٠%	٥٦٢,٩٨٦,٦٢٣	٥,٦٢٩,٨٦٦,٢٣٠	٣,٩١%
٥.	شركة التطوير والانماء العقاري ^(٢)	٥٣٢,٢١٨,٣٠٣	٥,٣٢١,٨٣٠,٣٠٣	٤,٠٧%	٥٣٢,٢١٨,٣٠٣	٥,٣٢١,٨٣٠,٣٠٣	٣,٧٠%
٦.	شركة دله عبر البلاد العربية ^(٣)	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٩%	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٩%
٧.	شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ^(٤)	٣٨,٧٧٩,٤٢١	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٢,٩٧%	٣٨,٧٧٩,٤٢١	٣٨٧,٧٩٤,٢١٠	٢,٧٠%
٨.	شركة المواجه العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ^(٥)	١٣,٣٧١,٩١٦	١٣٣,٧١٩,١٦٠	١,٠٢%	١٣,٣٧١,٩١٦	١٣٣,٧١٩,١٦٠	٠,٩٣%
٩.	محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل ^(٦)	١٢,١٩٤,٣٣٩	١٢١,٩٤٣,٣٩٠	٠,٩٣%	١٢,١٩٤,٣٣٩	١٢١,٩٤٣,٣٩٠	٠,٨٥%
١٠.	عبد الله محمد عبده عبد الله يمان ^(٧)	١٠,٢٠٢,٧٤٢	١٠٢,٠٢٧,٤٢٠	٠,٧٨%	١٠,٢٠٢,٧٤٢	١٠٢,٠٢٧,٤٢٠	٠,٧١%
١١.	شركة دله البركة للاستثمار القابضة ^(٨)	٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٣%	٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٠,٠٢٨%
١٢.	ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق ^(٩)	١٠٤,٠٠٠	١,٠٤٠,٠٠٠	٠,٠١%	١٠٤,٠٠٠	١,٠٤٠,٠٠٠	٠,٠٠٧%
الجمهور							
١٣.	المساهمون الحاليون المصنفون كجمهور (مائة واثنان وأربعين (١٤٢) مساهم)	٣٤٨,٨٩٨,٥٧١	٣,٤٨٨,٩٨٥,٧١٠	٢٦,٦٨%	٣٤٨,٨٩٨,٥٧١	٣,٤٨٨,٩٨٥,٧١٠	٢٤,٢٥%
١٤.	المساهمون من الجمهور من خلال الطرح	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٩,٠٩%
الإجمالي		١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	١٠٠%	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	١٠٠%

* تشمل فئة «المساهمون الآخرون» أي من مساهمي الشركة الذين هم ليسوا من مساهمي الشركة الكبار بشكل مباشر أو من مساهمي الشركة المصنفون كـ «جمهور» وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة.

(١) بعد عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة الشركة و(٢) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٣) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دله عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجه العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمان.

(٢) تعد شركة التطوير والانماء العقاري من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة.

(٣) تعد شركة دله عبر البلاد العربية من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها: (١) مسيطر عليها من قبل شركة دلة البركة القابضة و(٢) تتصرف بالاتفاق مع عبد الله بن صالح بن عبد الله كامل وشركة دلة البركة القابضة وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وشركة المواجه العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمان.

(٤) تعد شركة مباحج العربية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من «المساهمون الآخرون» نظراً لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة التطوير والانماء العقاري.

(٥) تعد شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة من «المساهمون الآخرون» نظرًا لكونها: (١) مسيطر عليها من قبل شركة سناد القابضة (حيث شركة دلة البركة القابضة تملك مانسبته ١٨٩, ٥٣٪ من شركة سناد القابضة) و(٢) تتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٦) يعد محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل من «المساهمون الآخرون» نظرًا لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٢) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة و شركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل و شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٧) يعد عبد الله محمد عبده عبد الله يمانى من «المساهمون الآخرون» نظرًا لكونه: (١) من أعضاء مجلس إدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و(٢) يتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة دلة البركة للاستثمار القابضة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل و شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري و محي الدين بن صالح بن عبد الله كامل.

(٨) تعد شركة دلة البركة للاستثمار القابضة من «المساهمون الآخرون» نظرًا لكونها تتصرف بالاتفاق مع شركة دلة البركة القابضة وشركة دلة عبر البلاد العربية وشركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري المحدودة وعبد الله بن صالح بن عبد الله كامل ومحي الدين بن صالح بن عبد الله كامل وعبد الله محمد عبده عبد الله يمانى.

(٩) يعد ياسر عبد العزيز محمد أبو عتيق من «المساهمون الآخرون» نظرًا لكونه من كبار التنفيذيين في الشركة.

المصدر: الشركة

٣-٢-١٢ فروع الشركة

لدى الشركة فرعًا واحدًا في المملكة، ويوضح الجدول التالي تفاصيل ذلك الفرع المسجل للشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٣-١٢): فروع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

#	اسم الفرع	أنشطة الفرع	رقم السجل التجاري	تاريخ شهادة السجل التجاري	تاريخ انتهاء شهادة السجل التجاري
١	جدة	- الإنشاءات العامة للمباني السكنية: - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.... الخ) - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة المشاريع الإنشائية	٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣	١٤٤٢/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٩ م)	١٤٤٧/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/١٥ م)

المصدر: الشركة.

٤-٢-١٢ التراخيص الجوهرية

حصلت الشركة على كافة التراخيص الجوهرية اللازمة من الجهات المختصة والتي تمكنها من مواصلة أعمالها، وفيما يلي ملخص التراخيص الجوهرية الصادرة للشركة من وزارة البلديات والإسكان والهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة في المملكة:

الجدول (٣-١٢): ملخص التراخيص الجوهرية الصادرة للشركة كما في تاريخ هذه النشرة

#	نوع الترخيص	الجهة المصدرة	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١.	شهادة تأهيل مطور عقاري	وزارة البلديات والإسكان	اجتياز معايير التأهيل المعتمدة	٢١٠٢٠٠٤٦٦٨	١٤٤٢/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٠ م)	-
٢.	ترخيص تجاري	وزارة البلديات والإسكان	إنشاء جميع أنواع المباني السكنية (فرع مكة)	٤٣٠١٦٠٦٣٤٩١	-	١٤٤٨/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٧/٢٨ م)

#	نوع الترخيص	الجهة المصدرة	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٢.	ترخيص تجاري	وزارة البلديات والإسكان	إنشاء جميع أنواع المباني السكنية (فرع جدة)	٤٣٠٩٩٦٣٨٣٢٢	-	١٤٤٨/١٠/٢٤ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠١ م)
٤.	ترخيص تجاري	وزارة البلديات والإسكان	إنشاء جميع أنواع المباني السكنية (فرع جدة)	٤٣٠٩٩٦٣٨٣٢٠	-	١٤٤٨/١٠/٢٤ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠١ م)
٥.	ترخيص تجاري	وزارة البلديات والإسكان	إنشاء جميع أنواع المباني السكنية (فرع جدة)	٤٣٠٩٩٦٣٨٣٨٢	-	١٤٤٨/١٠/٢٤ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠١ م)
٦.	ترخيص تجاري	وزارة البلديات والإسكان	إنشاء جميع أنواع المباني السكنية (فرع جدة)	٤٣٠٩٩٦٣٨٣٩٥	-	١٤٤٨/١٠/٢٤ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠١ م)
٧.	ترخيص تجاري	وزارة البلديات والإسكان	إنشاء جميع أنواع المباني السكنية (فرع جدة)	٤٣٠٩٩٦٣٨١٣٦	-	١٤٤٨/١٠/٢٤ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠١ م)
٨.	ترخيص بناء	وزارة البلديات والإسكان	بناء مباني تجارية وسكنية	٤٥٠١١٠٣٧٥٧	١٤٤٥/٠٩/١٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٥ م)	١٤٤٨/١٠/١٧ (الموافق ٢٠٢٧/٠٣/٢٥ م)
٩.	رخصة فال لممارسة النشاط العقاري	الهيئة العامة للعقار	الوساطة والتسويق	١٢٠٠٣٠٢٥٨	١٤٤٦/٠٤/١١ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٦ م)	١٤٤٧/٠٤/٢٤ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/١٦ م)
١٠.	تصريح للإنشاءات البيئية*	المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	إنشاء المحطات والأنفاق والجسور والطرق والمرافق من محطات توزيع الكهرباء والمياه والصرف الصحي	١٠٧ن/١٩٥١٣	١٤٤٠/٠٦/٠٢ (الموافق ٢٠١٩/٠٢/٠٧ م)	١٤٤٢/٠٦/١٣ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٦ م)
١١.	شهادة الاشتراك	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	إثبات وفاء الشركة بالتزاماتها النظامية تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٨٠١٧٩٢٤٣	١٤٤٦/٠٥/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٧ م)	١٤٤٦/٠٦/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٨ م)

* بموجب خطاب من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي بتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٣ م)، تظل مدة الترخيص سارية لمدة ثلاث (٣) سنوات من تاريخ البناء ويمكن تمديدتها لمدة سنتين (٢) إضافيتين ولا يزال الترخيص ساريًا كما في تاريخ هذه النشرة.

المصدر: الشركة.

١٢-٣ اتفاقيات الجوهريّة

أبرمت الشركة عددًا من الاتفاقيات والعقود الجوهريّة مع عدد من الأطراف ويبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات الشركة الجوهريّة حوالي ٢٩,٨ مليار ريال سعودي. ويوضح هذا القسم ملخصًا للاتفاقيات والعقود التي يعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأنها جوهريّة فيما يتعلق بأعمال الشركة أو قد تؤثر على قرار المستثمرين في الاكتتاب بأسهم الطرح. لا يشمل ملخص الاتفاقيات والعقود الموضحة فيما يلي جميع الشروط والأحكام ولا يمكن اعتبار الملخص بديلًا عن الشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقيات (للمزيد من المعلومات حول المخاطر المتعلقة باتفاقيات الشركة الجوهريّة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١-٢ «المخاطر المتعلقة باتفاقيات الشركة الجوهريّة» من هذه النشرة).

١٢-٣-١ اتفاقيات الإنشاء

أبرمت الشركة تسعة (٩) اتفاقيات إنشاء للقيام بتنفيذ أعمال إنشائية فيما يتعلق بوجهة «مسار». وبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات الإنشاء حوالي عشرة مليارات وتسعمائة وواحد وأربعين مليوناً وتسعمائة وسبعة آلاف ومائة وأثنى وستين (١٠,٩٤١,٩٠٧,١٦٢) ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م. تعد التكاليف المتكبدة لهذه الاتفاقيات رأسمالية وعليه لا تنعكس على قائمة الدخل للشركة وإنما ضمن الأصول في قائمة المركز المالي. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢

الجدول (٤-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢

عنوان الاتفاقية	اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢
الأطراف	- الشركة - مقدم الخدمات ٢
التاريخ	١٤/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠١٥م)، والمعدلة بتاريخ ٢١/٠٩/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٦/٠٥/٢٠١٩م) وبتاريخ ٠٩/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠٢٥م)
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة إتمام هذه الاتفاقية هي أربعة وخمسين (٥٤) شهراً ابتداءً من تاريخ ٢٤/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ١٣/٠٥/٢٠١٥م) شاملاً موسمي رمضان والحج وتم تمديد هذه المدة إلى ٢٤/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/٠٩/٢٠٢٠م). تم إتمام ٩٩,٢٥٪ من الأعمال المنصوص عليها في الاتفاقية كما في تاريخ ٢٩/١١/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠٢٤م) وبذلك فإن هذه الاتفاقية تتجاوز تاريخ الإتمام الجوهري. وقد تم تعديل مدة الاتفاقية وفقاً لملاحق التسوية بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١(١) «لملاحق التسوية بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢» من هذه النشرة). يحق لمقدم الخدمات ٢ تمديد مدة هذه الاتفاقية في حال حصل التأخير لأي من الأسباب التالية: حصول تغيير في هذه الاتفاقية أو وجود سبب تأخير مانحاً الحق في تمديد مدة هذا الاتفاقية أو حصول ظروف مناخية سلبية بشكل استثنائي وحدوث أي تأخير أو عائق أو مانع سببه يعود إلى أو يمكن نسبته إلى الشركة أو موظفيها أو مقاوليها الآخرين في الموقع.
موضوع الاتفاقية	وافق مقدم الخدمات ٢ بموجب هذه الاتفاقية على تنفيذ أعمال معينة فيما يتعلق بوجهة «مسار»، بما في ذلك تصميم وإنشاء وإنجاز واختبار وتشغيل البنية التحتية لوجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لمقدم الخدمات ٢ مبلغاً مقطوعاً كما هو محدد في الاتفاقية. يقوم مقدم الخدمات ٢ بسداد جميع مدفوعات الزكاة وضريبة الدخل المطلوبة بموجب الأنظمة المعمول بها إلى الجهات المختصة على الفور. تعتبر مسؤولية مقدم الخدمات ٢ عن دفع الزكاة وضريبة الدخل مشمولة بقيمة هذه الاتفاقية، ولا يستحق مقدم الخدمات ٢ أي تكلفة إضافية على الإطلاق فيما يتعلق بذلك.
الالتزامات الجوهريّة	- يتعهد مقدم الخدمات ٢ للشركة بتصميم وإنشاء واستكمال مثل هذه الأعمال ومعالجة أي عيوب فيها بما يتوافق مع شروط هذه الاتفاقية. - يكون مقدم الخدمات ٢ مسؤولاً عن التصميم الكامل وكافة التسيقات والموافقات المطلوبة بشأن التصميم من قبل الجهات المختصة. - يتعين على الشركة تقديم المساعدة المعقولة لمقدم الخدمات ٢ للحصول على أي تصاريح أو تراخيص أو موافقات تتطلبها الأنظمة المعمول بها بناءً على طلب مقدم الخدمات ٢ وإذا كانت الشركة في وضع يمكنها من القيام بذلك. - تحصل الشركة على حقوق الطبع والنشر الكاملة وحقوق الملكية الفكرية الأخرى الخاصة بمستندات مقدم الخدمات ٢ ووثائق التصميم الأخرى التي أعدها مقدم الخدمات ٢ (أو أعدت بالنيابة عنه) فيما يتعلق بالأعمال أو بوجهة «مسار». - وفي سبيل أداء الخدمات المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، يتعين على الشركة تعيين مهندس تصميم وبناء يقوم بتنفيذ المهام الموكلة إليه بموجب هذه الاتفاقية (ويشار إليه فيما يلي بـ «مهندس اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢»). - تم تعيين كيو العالمية للاستشارات الهندسية كمهندس اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢. يجب أن يضم فريق عمل مهندسي اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ مهندسين مؤهلين بشكل مناسب وغيرهم من المهنيين المؤهلين للقيام بمثل هذه الواجبات. يجوز لمهندسي اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ (في أي وقت) إصدار تعليمات لمقدم الخدمات ٢ والتي قد تكون ضرورية للتنفيذ أو أعمال معالجة العيوب. - لا يعتبر أداء مقدم الخدمات ٢ لالتزاماته قد اكتمل إلى أن يقوم مهندس اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ بإصدار شهادة أداء لمقدم الخدمات ٢ موضعاً فيها التاريخ الذي أكمل فيه مقدم الخدمات ٢ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية. - يجب على مقدم الخدمات ٢ أن يتكفل بالحصول على ضمان حسن الأداء بمبلغ يساوي نسبة محددة من قيمة الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركة سداد دفعة مقدمة في حال تقدم مقدم الخدمات ٢ بسند دفع مقدم على النحو المعتمد من قبل البنك المركزي السعودي (ساما). - يلتزم مقدم الخدمات ٢ بدفع غرامات تعاقدية للشركة حسبما هو محدد في الاتفاقية في حال تجاوز الوقت اللازم للإتمام أو في حال الفشل في أداء أي من مراحل التقدم المحددة في الاتفاقية. - لا يتجاوز الحد الأقصى لمسؤولية مقدم الخدمات ٢ تجاه الشركة بسبب غرامات التأخير بموجب هذه الاتفاقية نسبة محددة من قيمة الاتفاقية. وعلى الرغم مما سبق ذكره، إذا أنجز مقدم الخدمات ٢ الأعمال بأكملها في حدود مدة هذه الاتفاقية، فيحق له استرداد جميع المبالغ المخصوصة والنتيجة عن التأخير في الوفاء بمواعيد إنجاز مرحلة التقدم في سير العمل. عند النظر في أي من هذه المبالغ المستردة، يجب على الشركة أن تأخذ في الاعتبار تسليم مقدم الخدمات ٢ لتلك الأراضي التي تطلبها الشركة في الوقت المناسب لها وعلى النحو المحدد في خطة التطوير الخاصة بها. بلغت قيمة مطالبات الشركة لمقدم الخدمات ٢ رقم ٢ عن تأخره في أداء التزاماته بموجب هذه الاتفاقية حوالي ١,١ مليار ريال سعودي كما في تاريخ هذه النشرة.

يجوز لمهندسي اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ (في أي وقت) بعد استشارة الشركة والحصول على موافقتها أن يوجهوا مقدم الخدمات ٢ لتعليق التقدم في جزء من أو كل الأعمال. خلال مدة التعليق يجب على مقدم الخدمات ٢ حماية وتخزين وتأمين الجزء المُنجز من الأعمال ضد أي تلف أو خسارة. إذا استمر التعليق لأكثر من أربعة وثمانين (٨٤) يوماً متتاليًا، فقد يطلب مقدم الخدمات ٢ إذنًا من مهندسي اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ للمضي قدمًا وإذا لم يتم منحه هذا الإذن في غضون ثمانية وعشرين (٢٨) يومًا بعد تقديم طلب الحصول عليه، يجوز لمقدم الخدمات ٢ بعد تقديم إشعار إلى مهندسي اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ أن يعامل التعليق على أنه إسقاط للأجزاء المتأثرة من الأعمال. في حالة تأثير التعليق على الأعمال بالكامل، يجوز لمقدم الخدمات ٢ تقديم إشعار بإنهاء وفقًا لأحكام هذه الاتفاقية. لا تعتزم الشركة في الوقت الحالي تعليق أي من أعمالها وعينت الشركة ومقدم الخدمات ٢ طرفًا ثالثًا مستقلًا للمساعدة في التقييم وفرض الخلافات بين الأطراف فيما يخص مسائل التكلفة والوقت. بالإضافة إلى ذلك، يحق لمقدم الخدمات ٢ إنهاء هذه الاتفاقية في الحالات التالية: ١- عدم تسلم مقدم الخدمات ٢ المبلغ المستحق بموجب شهادة الدفع في غضون اثنين وأربعين (٤٢) يومًا بعد انتهاء الإطار الزمني المنصوص عليه في هذه الاتفاقية والتي من خلالها يتم الدفع، وعدم التزام الشركة في ذلك الحال بتصحيح الإخلال بموجب الإشعار الكتابي المقدم من مقدم الخدمات ٢ لإخطار الشركة أنه إذا لم يتم دفع المبلغ المستحق من قبلها خلال فترة واحد وعشرين (٢١) يومًا أخرى من تاريخ استلام الإشعار، فسوف يقوم مقدم الخدمات ٢ بإنهاء هذه الاتفاقية. ٢- تأثير التعليق المطول من قبل الشركة على الأعمال بأكملها لفترة (كما هو موضح أعلاه). ٣- إذا أصبحت الشركة مفلسة أو معسرة أو دخلت في مرحلة التصفية أو صدر ضدها أمر استلام أو أمر إداري أو قامت بالتعاون مع دائئيتها أو أصبحت تباشر أعمالها تحت إشراف حارس أو وصي أو مدير لصالح دائئيتها أو إن وقع فعل أو حدث له تأثير مماثل. في حال حدوث أي من الأحداث أو الظروف المذكورة أعلاه، فإنه يجوز لمقدم الخدمات ٢ إنهاء هذه الاتفاقية وذلك بعد تقديم إشعار خطي مسبق قبل ثمانية وعشرين (٢٨) يومًا للشركة.	الإنهاء
لا تنص الاتفاقية على أي قيود تتعلق بالتنازل أو التغيير في السيطرة	التنازل/تغيير في السيطرة
تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقًا لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودنيًا وفقًا لأحكامها إلى التحكيم بموجب أنظمة التحكيم السعودية المعمول بها في وقت إجراء التحكيم. يجب أن يكون مقر التحكيم جدة ويدرار وفقًا لقواعد التحكيم السعودية.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي
• يتعين على الشركة أن تتكفل بإصدار وثائق التأمين المنصوص عليها في هذه الاتفاقية وتحقق من سريانها أثناء تنفيذ الأعمال وتشمل وثائق التأمين الآتي: تأمين التعويض المهني وجميع وثائق التأمين المطلوبة من قبل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتأمين ضد المسؤولية تجاه الغير والتأمين على السيارات. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على مقدم الخدمات ٢ تأمين الأعمال والمعدات والمواد ومستندات المقاول وفقًا للقيم المنصوص عليها في هذه الاتفاقية. يجب أن يحتفظ مقدم الخدمات ٢ أيضًا بتعويضات العمال وتأمين مسؤولية صاحب العمل وتأمين تعويض مهني محدد يغطي، على سبيل المثال لا الحصر، الشركة ومقدم الخدمات ٢. لا يجوز لأي طرف إجراء أي تعديل جوهري على شروط أي تأمين بدون موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر. • إذا كان أحد الأطراف ملزمًا بالتأمين على المخاطر بموجب هذه الاتفاقية وفشل في الحصول على التأمين ذي الصلة أو الحفاظ عليه أو شرائه، ولم يوافق الطرف الآخر على هذا الإغفال أو لم يقدّم تأمين بديل، فإن أي أموال كان يمكن للطرف الآخر استردادها في حال أن قام الطرف الملزم بالتأمين باقتناء التأمين اللازم توجب دفعها أو استبدالها من قبل ذلك الطرف الملزم به ابتداءً.	أحكام أخرى

١- ملحق التسوية بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢

الجدول (١٣-٥): ملخص الشروط الرئيسية لملحق التسوية بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢

ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢	عنوان الاتفاقية
الشركة مقدم الخدمات ٢	الأطراف
١٤٤٦/٠٧/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٠٩ م)	التاريخ
حيث سبق وأن قدم مقدم الخدمات رقم ٢ إلى الشركة سلسلة من المطالبات تبلغ في مجموعها ٣,٨ مليار ريال، وحيث سبق وأن قدمت الشركة مطالبات مقابلة على مقدم الخدمات رقم ٢ بمبلغ ١,١ مليار ريال، وحيث تتعلق المطالبات بسلسلة من الأعمال التي نفذها مقدم الخدمات رقم ٢ كجزء من نطاق اتفاقية مقدم الخدمات رقم ٢، فقد أبرم الطرفان ملحق لاتفاقية البناء المبرمة مع مقدم الخدمات ٢ والذي اتفق الطرفان بموجبه على تسوية النزاع بين الطرفين بشكل نهائي وملزم.	موضوع الاتفاقية

تعهد الشركة وتوافق على أن تدفع إلى مقدم الخدمات ٢ مبلغ تسوية قدره ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (بالإضافة إلى مبلغ اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢) على دفعات بموجب تحقيق مراحل محددة، على النحو المبين في الملحق، ويكون تاريخ آخر دفعة في ١٤٤٧/٠٣/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٠م). في حال فشل مقدم الخدمات ٢ في تحقيق أي إنجاز بحلول التاريخ المحدد في الملحق، سيتم تطبيق فترة سماح مدتها تسعون (٩٠) يوماً. و يترتب على عدم تحقيق الإنجاز خلال فترة السماح فرض غرامة تأخير لا تتجاوز نسبة محددة في الاتفاقية من مبلغ الحافز المقابل للمرحلة المحددة. تُشكل لجنة مشتركة تتألف من ممثلين مفوضين من كل من الشركة ومقدم الخدمات ٢ للإشراف والتحقق من إتمام الأعمال واختبارها وتشغيلها وتسليمها، بما في ذلك كل مرحلة رئيسية ويحدد الملحق آلية حل أي خلاف قد ينشأ في حال عدم تمكن اللجنة من الوصول إلى اتفاق على إن تم اكتمال أحد المراحل، حسبما ينطبق. وفقاً للملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢، اتفق الطرفان على أن يواصل مقدم الخدمات ٢ مساعدة الشركة في متطلبات تسليم الصلاحيات حتى ١٤٤٨/٠٣/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٠١م)، أو حتى انتهاء فترة الإخطار بالعيوب ذات الصلة، أيهما يأتي آخرًا. ولا يشكل ذلك التزاماً يمنع مقدم الخدمات ٢ من الحصول على شهادة الأداء أو أي تمديد لها وفقاً لاتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢.	مبلغ التسوية
وفقاً للملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢، توافق مقدم الخدمات ٢ وتؤكد على التنازل بشكل نهائي لا رجعة فيه عن جميع حقوقها واستحقاقاتها أيًا كانت طبيعتها (سواءً بموجب القانون أو بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢) في أي من وجميع المطالبات التي قدمتها مقدم الخدمات ٢ سابقاً (سواءً أكانت معروفة أم غير معروفة) كما في تاريخ ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢. ومع ذلك، لا يؤثر ذلك على أي مدفوعات مستحقة بموجب الحكم ذي الصلة في اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ («مطالبات مقدم الخدمات ٢ المستثناة»). بالإضافة إلى ذلك، توافق الشركة وتؤكد على التنازل بشكل نهائي ودائم عن جميع حقوقها واستحقاقاتها أيًا كانت طبيعتها (سواءً بموجب القانون أو بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢) في أي من وجميع المطالبات التي قدمتها الشركة سابقاً (سواءً أكانت معروفة أم غير معروفة) اعتباراً من تاريخ ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢. بصرف النظر عن أي حكم يخالف ذلك (بما في ذلك ما سبق)، أي انتهاكات من جانب مقدم الخدمات ٢، سواء كانت معروفة أم غير معروفة في تاريخ ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢، فيما يتعلق بجودة ومطابقة الأعمال مع اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ (بما في ذلك من المنظور الهيكلي وفيما يتعلق باستدامة المياه الجوفية) لا تشكل جزءاً من المطالبات التي قدمتها الشركة سابقاً ولا يتم التنازل عنها، مخفف أو مخترق بموجب ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ («مطالبات الشركة المستثناة»). وقد قبل مقدم الخدمات ٢ ووافق على التنازل الدائم وغير القابل للإلغاء عن أي حق أو استحقاق، سواء بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ أو النظام (وسواء كان معروفاً أو غير معروف)، إلى أقصى حد، للمطالبة بأي أضرار، الخسائر والنفقات (بما في ذلك الرسوم والنفقات القانونية) و/أو أي تمديد لوقت الإتمام (كمستحقات ذات صلة، بما في ذلك ما يتعلق بالدفعة الإضافية) التي حدثت أو نشأت قبل تاريخ ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ باستثناء مطالبات مقدم الخدمات ٢ المستثناة. بالإضافة إلى ذلك، قبلت الشركة ووافقت على التنازل بشكل نهائي ودائم عن أي حق أو استحقاق، سواء بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ أو القانون (وسواء كان معروفاً أو غير معروف)، إلى أقصى حد، للمطالبة بأي أضرار، الخسائر والنفقات (بما في ذلك الرسوم والنفقات القانونية) و/أو أي غرامات تأخير أو تعويضات نقدية (كاستحقاقات مرتبطة بها، بما في ذلك ما يتعلق بالتكاليف الإضافية) التي حدثت أو نشأت قبل تاريخ ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ باستثناء مطالبات الشركة المستثناة. وفقاً للملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢، توافق الشركة وتؤكد على التنازل عن جميع حقوقها في المطالبة أو العقوبات التعاقدية نتيجة لأي حدث وقع قبل تاريخ التوقيع على ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢. بالإضافة إلى ذلك، قبل مقدم الخدمات ٢ ووافق على التنازل عن أي حق، سواء بموجب اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢ أو الأنظمة المتعلقة، في المطالبة بأي أضرار وخسائر ونفقات (بما في ذلك الرسوم والنفقات القانونية) و/أو أي تمديد وقت الإنجاز الذي حدث قبل تاريخ التوقيع على ملحق اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢.	أحكام أخرى
يخضع هذا الملحق ويفسر وفقاً لأنظمة المملكة ويتم إحالة أي نزاع ينشأ عنه بموجب أحكام اتفاقية البناء مع مقدم الخدمات ٢.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

ب - اتفاقيات البناء مع شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات

الجدول (٦-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات البناء مع شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات البناء مع شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات
الأطراف	- شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات - شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة - شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة
التاريخ	١- اتفاقية البناء الأولى فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٩م)، والتي قد تم تعديلها بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٨م). ٢- اتفاقية البناء الثانية فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٩م)، والتي قد تم تعديلها بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٨م). ٣- اتفاقية البناء الأولى فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٩م)، والتي قد تم تعديلها بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٨م). ٤- اتفاقية البناء الثانية فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٩م)، والتي قد تم تعديلها بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٨م).

مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تحدد مدة الاتفاقيات هذه على النحو الآتي: ١- بالنسبة إلى اتفاقية الإنشاء الأولى فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة، تكون مدة الاتفاقية ثلاثة وثلاثين (٣٣) شهراً ابتداءً من تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٩ م) وتنتهي في ١٤٤٧/٠٥/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٢٩ م). ٢- بالنسبة إلى اتفاقية الإنشاء الثانية فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة، تكون مدة الاتفاقية ثلاثين (٣٠) شهراً ابتداءً من تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٩ م) وتنتهي في ١٤٤٧/٠٥/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٢٩ م). ٣- بالنسبة إلى اتفاقية الإنشاء الأولى فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة، تكون مدة الاتفاقية ثلاثة وثلاثين (٣٣) شهراً ابتداءً من تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٩ م) وتنتهي في ١٤٤٧/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م). ٤- بالنسبة إلى اتفاقية الإنشاء الثانية فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة، تكون مدة الاتفاقية ثلاثين (٣٠) شهراً ابتداءً من تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٩ م) وتنتهي في ١٤٤٧/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م).
موضوع الاتفاقية	أُبرمت أربع (٤) اتفاقيات فيما بين شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة - بصفتهم ملاك الأراضي ذات الصلة وممثلين من قبل الشركة - مع شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات. بموجب هذه الاتفاقيات، تتضمن الخدمات التي تقدمها شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات - على سبيل المثال لا الحصر - بناء، وإتمام، واختبار الأعمال وتشغيلها، بما في ذلك التحقق من أنها تشغيلية، وعملية، ومستدامة. كما تكون شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات مسؤولة عن توريد القوى العاملة والتنفيذ والإنشاء مع الغير، وتعديل ومعالجة أي عيوب تتعلق بالأعمال المقدمة. علاوة على ما سبق، بموجب اتفاقية الإنشاء الأولى فيما بين شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة، تكون شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات مسؤولة عن إنشاء محطة حافلات نقل سريع على الأرض المحددة في الاتفاقية آتفة الذكر.
التسعير والتعديلات	تكون لكل اتفاقية من اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات قيمة إجمالية متفق عليها مستحقة الدفع من قبل شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال) مكونة من مبلغ مقطوع ومبالغ مرحلية مستحقة الدفع من قبل شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال) إلى شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات؛ لتغطية النفقات العامة والأرباح لشركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات فيما يتعلق بمختلف مجالات العمل. ويجوز لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال) دفع دفعة مقدمة لشركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات لا تزيد عن نسبة محددة من قيمة العقد ذي الصلة مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ، ويجب سداد هذه الدفعة فوراً عند الطلب وبشكل توافق عليه شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال). يجب على شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات التحقق من أن الضمانات سارية المفعول وقابلة للتفويض إلى حين إعادة سداد الدفعة المقدمة.
الالتزامات الجوهرية	لا تعتبر الأعمال المتعلقة باتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات مُعجزة إلا بتحقيق الآتي: ١- اكتمال الأعمال وفقاً لأحكام هذه الاتفاقيات. ٢- الحصول على جميع الموافقات من الجهات ذات الصلة لاستعمال الأعمال للغرض المقصود منها. ٣- توفير جميع أدلة الأعمال المنفذة، والتشغيل، والإدارة المطلوبة من قبل مهندس الشركة. ٤- تقديم جميع ضمانات المصنّع التي قد يحددها مهندس الشركة. ٥- أن تكون أي عيوب و/ أو بنود لأعمال غير مكتملة طفيفة وليست جوهرية بطبيعتها، ٦- تنظيف الأعمال بشكل كامل، ومسح الموقع، وجميع ذلك على نحو مرضٍ للشركة
الإنهاء	يتم إنهاء اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات بتحقيق أي مما يلي: ١- فشل شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات في تنفيذ أي من التزاماتها المقررة بموجب اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات لمدة ثمانية وعشرين (٢٨) يوماً من تاريخ إخطارها بتعديل ذلك الفشل. ٢- قيام شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات بتأخير البدء بأي من الخدمات المقررة بموجب اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات أو تأخيرها أو وقف تقديمها. ٣- إخلال شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات بالشروط المقررة بموجب اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات أو امتناعها عن الامتثال بالتزاماتها التعاقدية. ٤- تجاوز الأضرار الناتجة عن أي تأخير من شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات الحد الأقصى المنصوص عليه في اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات..
التنازل/تغيير في السيطرة	لا تنص الاتفاقية على أي قيود تتعلق بالتنازل أو التغيير في السيطرة
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع اتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجب تلك الأنظمة، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم المدار من قبل المركز السعودي للتحكيم التجاري.

يجوز لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال) دفع دفعة مقدمة لشركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات لا تزيد عن نسبة محددة من قيمة العقد ذي الصلة مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ، ويجب سداد هذه الدفعة فوراً عند الطلب وبشكل توافق عليه شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال). يجب على شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات التحقق من أن الضمانات سارية المفعول وقابلة للتنفيذ إلى حين إعادة سداد الدفعة المقدمة. تقدم شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بحسب الحال) ضمان حسن أداء يعادل نسبة من قيمة العقد ذي الصلة لضمان أداء شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات لالتزاماتها بصفة جزئية، ويتم تقديم الضمان آنف الذكر خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ البدء المحدد في شهادة تسليم الموقع. عند زيادة قيمة العقد ذي الصلة بما يعادل أو يتجاوز نسبة محددة من القيمة السابقة - كما يتم تحديده من وقت لآخر وفقاً لاتفاقيات شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات - يتعين على شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات التحقق من زيادة قيمة ضمان حسن الأداء بما يتوافق مع قيمة العقد بعد التعديل. وقد قدمت كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة إقراراً بكفالة غرم وأداء بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/٠٤ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٤م) لصالح شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات والتي تقر بموجبها كلاً من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بضمان أي تمويل تحصل عليه شركة بايتور العربية السعودية للإنشاءات فيما يتعلق بالتزاماتها بموجب الاتفاقية.	أحكام أخرى

ج- اتفاقية الحفر مع شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات

الجدول (٧-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الحفر مع شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الحفر مع شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات
الأطراف	- الشركة - شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات
التاريخ	١٤٤١/٠١/٣٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٩م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤١/١١/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٢م)، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٤م)، وبتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١م) وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م)، وبتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٣م)، وتم تمديدها لاحقاً بموجب اتفاقية إطارية جديدة أبرمت بين الطرفين بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠١م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة هذه الاتفاقية في تاريخ ١٤٤١/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٠٦م) وحُدَّت مدة إنجاز الأعمال موضوع الاتفاقية مبدئياً بمدة عشرة (١٠) أشهر تبدأ من تاريخ ١٤٤١/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٠٦م) شاملاً موسمي رمضان والحج وتم تمديد مدة إنجاز الأعمال موضوع الاتفاقية لتختتم بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م). ومن المقرر أن يبدأ العمل على الاتفاقية الإطارية الجديدة المبرمة بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠١م)، والمدة المحددة لإنجاز الأعمال ستة وثلاثين شهراً (٣٦) شهراً لتنتهي في ١٤٤٨/٠٧/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/١٢/٣١م).
موضوع الاتفاقية	قامت الشركة بموجب هذه الاتفاقية بتعيين شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات لتنفيذ أعمال حفر الصخور المجاورة لجبل عمر والتي تشمل التخلص من جميع المواد الخاصة بوجهة «مسار» خارج الموقع وأعمال حفر الصخور و/أو التفجير. وفي سبيل أداء الخدمات المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، تقوم الشركة بتعيين مهندس حفر يقوم بالمهام الموكلة إليه بموجب هذه الاتفاقية. تقوم شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات بتنفيذ وإنجاز الأعمال وفقاً لشروط هذه الاتفاقية وتعليمات مهندس الحفر وكما يجب عليها معالجة أي عيوب في الأعمال المنجزة.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات مبلغاً مقطوعاً حسبما هو محدد في الاتفاقية. يجب على شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات تقديم بيان من ثلاث (٣) نسخ إلى مهندس الحفر بعد نهاية كل أسبوعين وفق نموذج يعتمد مهندس الحفر على أن يوضح بالتفصيل المبالغ التي ترى الظاهري أنها مستحقة لها وأن يُرفق ذلك البيان بالوثائق الداعمة له. بعد ذلك تدفع الشركة إلى شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات: ١- القسط الأول من الدفعة المقدمة في غضون اثنين وأربعين (٤٢) يوماً بعد إصدار خطاب القبول أو في غضون واحد وعشرين (٢١) يوماً بعد استلام المستندات. ٢- المبلغ المعتمد في كل شهادة دفع مؤقتة في غضون ثلاثين (٣٠) يوماً بعد موافقة مهندس الحفر على البيان والوثائق الداعمة له. ٣- المبلغ المعتمد في شهادة الدفع النهائي في غضون ستة وخمسين (٥٦) يوماً بعد استلام الشركة لشهادة الدفع هذه. تسدد الشركة دفعة مقدمة كضمان بدون فوائد عندما تقدم شركة مجموعة الظاهري الدولية للتجارة والمقاولات ضمان الأداء، وذلك لدعم التدفق النقدي. يتم سداد الدفعة المقدمة من خلال خصومات نسبية على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة السارية في المملكة ويجوز إحالة أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ثمانية وعشرين (٢٨) يوماً من إحالة النزاع إلى الممثلين المعنيين أو خلال أي فترة أخرى يتفق عليها الطرفان إلى التحكيم.

د- اتفاقية تصميم وإنشاء المركز الرئيس/مركز التجارب والمعارض الخاص بمسار مع مقدم الخدمات ه

الجدول (٨-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وإنشاء المركز الرئيس/مركز التجارب والمعارض الخاص بمسار مع مقدم الخدمات ه

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تصميم وإنشاء المركز الرئيس/مركز التجارب والمعارض الخاص بمسار مع مقدم الخدمات ه
الأطراف	- الشركة - مقدم الخدمات ه
التاريخ	الاتفاقية غير مؤرخة وعُدلت بتاريخ ١٤٤٤/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٣/٠٦/١٩ م)، وبتاريخ ١٤٤٤/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠ م)، وبتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٣/٠٨/٢٢ م)، وبتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٣/٠٩/١١ م)، وبتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٨ هـ (الموافق ٢٤/٠١/٣٠ م)، وبتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٤/٠٣/٠٣ م)، وبتاريخ ١٤٤٥/١٠/٠٦ هـ (الموافق ٢٤/٠٤/١٥ م)، وبتاريخ ١٤٤٥/١١/١٩ هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٧ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة هذه الاتفاقية هي تسعة (٩) أشهر ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٤ هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٨ م) وتنتهي في تاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٢٢/٠٩/٢٨ م)، وتم تمديد مدة الاتفاقية لحين تاريخ ١٤٤٤/١٢/١٢ هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٣٠ م) ^(١) .
موضوع الاتفاقية	حيث يعمل مقدم الخدمات ه بموجب هذه الاتفاقية بصفته مقاول للقيام بتصميم وإنشاء المركز الرئيس/مركز التجارب والمعارض الخاص بالشركة والواقع ضمن وجهة «مسار»، ويقوم مقدم الخدمات ه بكافة الأعمال اللازمة لدعم ما سبق
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لمقدم الخدمات ه مبلغاً مقطوعاً حسبها هو محدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجب تلك الأنظمة، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم المدار وفقاً لقواعد التحكيم السعودية والذي يكون مقره في جدة.

(١) قام الأطراف بطلب تفعيل بند التحكيم بموجب الاتفاقية، وقد تم وقف الأعمال المتعلقة بتجديد أو إنهاء الاتفاقية حتى يتم البت في منازعة التحكيم، ولم يتم البت في منازعة التحكيم حتى تاريخ هذه النشرة (للمزيد من المعلومات حول منازعة التحكيم، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٤ «منازعة التحكيم» من هذه النشرة).

هـ- اتفاقية خدمات تصميم وإنشاء لمركز تجارب مع شركة مداوم للترفيه التعليمي (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة مداوم»)

الجدول (٩-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات تصميم وإنشاء لمركز تجارب مع شركة مداوم للترفيه التعليمي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات تصميم وإنشاء لمركز تجارب مع شركة مداوم للترفيه التعليمي
الأطراف	- الشركة - شركة مداوم للترفيه التعليمي
التاريخ	تم توقيع الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٤ هـ (الموافق ٢٢/٠٥/١٥ م). ويكون تاريخ نفاذ هذه الاتفاقية فيما يتعلق بمرحلة التصميم هو ١٤٤٣/٠٩/٢٤ هـ (الموافق ٢٥/٠٤/٢٥ م)، فيما يكون تاريخ النفاذ فيما يتعلق بمرحلة الإنشاء بحلول تاريخ تسليم الموقع في ١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٣/٠٣/١٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة هذه الاتفاقية هي تسعة (٩) أشهر ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٤ هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٨ م) وتنتهي في تاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٢٢/٠٩/٢٨ م)، وتم تمديد مدة الاتفاقية لحين تاريخ ١٤٤٤/١٢/١٢ هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٣٠ م). وكما في تاريخ هذه النشرة، لا تزال الاتفاقية سارية فيما يتعلق بجزء من الأعمال بموجب الاتفاقية.
موضوع الاتفاقية	بموجب هذه الاتفاقية، تعمل شركة مداوم بصفته مقاول للقيام بتصميم وإنشاء مبنى مركز التجارب الخاص بالشركة والواقع ضمن وجهة «مسار»، وتقوم شركة مداوم بكافة الأعمال اللازمة لدعم ما سبق.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة مداوم مبلغاً مقطوعاً حسبها هو محدد في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	لتلزم شركة مداوم ببدء الأعمال في تاريخ النفاذ المحدد لها، ويجب أن تمضي على وجه السرعة ودون تأخير عليها إتمام الأعمال خلال وقت الإتمام والذي يكون (١) ستة عشر (١٦) أسبوعاً من تاريخ النفاذ الخاص بمرحلة التصميم، و(٢) ثمانية عشر (١٨) أسبوعاً من إتمام مرحلة التصميم وتسليم الموقع للبدء بمرحلة البناء.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجب تلك الأنظمة، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم المدار وفقاً لقواعد التحكيم السعودية والذي يكون مقره في جدة.

و- اتفاقية تصميم وبناء وتوريد واختبار وتشغيل مع شركة الفئار للمشاريع (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة الفئار للمشاريع»)

الجدول (١٢-١): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وبناء وتوريد واختبار وتشغيل مع شركة الفئار للمشاريع

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تصميم وبناء وتوريد واختبار وتشغيل مع شركة الفئار للمشاريع
الأطراف	- الشركة - شركة الفئار للمشاريع
التاريخ	١٤٤٦/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٨ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة أربعة وعشرين (٢٤) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخها وتنتهي بتاريخ ١٥/٠٣/١٤٤٨ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٢٨ م).
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة الفئار للمشاريع بدور المقاول لتصميم وبناء وتوريد واختبار وتشغيل محطة جديدة بجهد ١٣,٨/١١٠/٣٨٠ كيلو فولت داخل وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة الفئار للمشاريع مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء اتفاقية تطوير بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة الفئار للمشاريع.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودنياً إلى المحاكم المختصة في المملكة.

١٢-٣-٢ اتفاقيات البنية التحتية

أبرمت الشركة إحدى عشر (١١) اتفاقية للبنية التحتية مع عدد من الأطراف للقيام بتنفيذ خدمات دعم البنية التحتية فيما يتعلق بوجهة «مسار». وبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات البنية التحتية حوالي ملياران ومائة وخمسة وثلاثين مليوناً وأربعمائة واثنين وسبعين ألفاً وأربعمائة واثنين وثمانين ريالاً (٢,١٣٥,٤٧٢,٤٨٢) ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م. تعد التكاليف المتكبدة لهذه الاتفاقيات رأسمالية وعليه لا تنعكس على قائمة الدخل للشركة وإنما ضمن الأصول في قائمة المركز المالي. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- مذكرة تفاهم مع هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة

الجدول (١٢-١١): ملخص الشروط الرئيسية لمذكرة التفاهم مع هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة

عنوان الاتفاقية	مذكرة تفاهم مع هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة
الأطراف	- الشركة - هيئة تطوير مكة المكرمة
التاريخ	١٤٣٥/٠٨/٠٣ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/٠١ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة مذكرة التفاهم هذه تبدأ في تاريخها وتنتهي بتنفيذ الطرفين اتفاقية التطوير التفصيلية أو بعد تسع وتسعين (٩٩) سنة من تاريخ التسليم النهائي لنطاق العمل، أيهما أسبق. ومن الجدير بالذكر أنه لم يتم الاتفاق بين الطرفين على تاريخ التسليم النهائي الأنف ذكره كما في تاريخ هذه النشرة.
موضوع الاتفاقية	حيث إن هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة هي الكيان المسؤول عن تطوير مشروع مترو مكة الذي يتقاطع مع المواقع التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار»، فقد أبرم الطرفان هذه المذكرة من أجل تنظيم التنسيق بين الطرفين فيما يتعلق بتقاطع مشروع مترو مكة بوجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	لم تقرر هذه المذكرة آلية دفع وبالتالي تقوم الشركة بتنفيذ الأعمال المقررة بموجبها من غير مقابل نقدي. في حال نزاع ملكية وجهة «مسار» من قبل الحكومة أو أي جهة حكومية، يتفق الطرفان على دفع جميع المبالغ المستحقة على الأجزاء المصادرة إلى الشركة.

يجب على الشركة تنفيذ الأعمال المقررة بموجبها والتي تتضمن تصميم وتنفيذ البنية التحتية الخرسانية التي تشكل جزءاً من المحطات والسكك الحديدية لمشروع مترو مكة التي تقع ضمن حدود وجهة «مسار» ويجب على الشركة تزويد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة بخطة لتنفيذ البنية التحتية الخرسانية، بما في ذلك الإطار الزمني ومراحل تنفيذ الأعمال. تحتفظ الشركة بالحق في السيطرة الكاملة على وجهة «مسار» وتحتفظ بالحق في التحكم في الدخول إلى المنطقة المحددة، بما في ذلك موظفي هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. تقوم هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة بتعيين مشرفين يتم اعتمادهم من قبل الشركة ويتم تعيين مناصبهم من قبل الشركة. في حال تأخرت الشركة في تنفيذ الأعمال موضوع المذكرة هذه عن الإطار الزمني المتفق عليه يتم منحها وقتاً إضافياً لتنفيذ تلك الأعمال في حال كان ذلك التأخير لأحد الأسباب التالية: 1- أي تأخير ناتج عن هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة أو موظفيها أو المعينين فيها أو التابعين لها أو المقاولين من الباطن الذين يقومون بتنفيذ الأعمال على طريق الملك عبد العزيز أو بجواره. 2- حدث قوة القاهرة. 3- أي ظروف خفية تعيق العمل. 4- التلوث والتفتيق عن الآثار. 5- إصدار أمر تغيير من قبل هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. 6- أي تغيير في النظام من شأنه أن يؤدي إلى تأخير في التصميم أو البناء. 7- أي توجيهات صادرة عن جهة حكومية فيما يتعلق باستمرار العمل. 8- أي إهمال من جانب جهة حكومية له تأثير على استمرار العمل. 9- أي سبب آخر منصوص عليه صراحة في اتفاقية التطوير التفصيلية.	الالتزامات الجوهرية
تشكل الأحداث التالية أحداث تقصير من جانب الشركة والتي تخول لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة إنهاء هذه المذكرة: 1- إخلال جوهري للالتزام رئيسي محدد في هذه المذكرة. 2- تعليق تنفيذ الأعمال أو تأخيرها مدة اثني عشر (١٢) شهراً عن المواعيد المتفق عليها والناتج بصفة مباشرة من إهمال الشركة. 3- التخلي عن وجهة «مسار» أو إلغائها. 4- التخلي عن نطاق العمل المحدد في هذه المذكرة. 5- عدم دفع الرسوم المستحقة بموجب هذه المذكرة. 6- إفلاس الشركة.	الإنهاء
تخضع مذكرة التفاهم هذه لمبادئ الشريعة الإسلامية ويجب تفسيرها وفقاً للأنظمة الحاكمة في المملكة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

ب- اتفاقية إطارية مع شركة المياه الوطنية

الجدول (١٣-١٢): ملخص الشروط الرئيسية للاتفاقية الإطارية مع شركة المياه الوطنية

اتفاقية إطارية مع شركة المياه الوطنية	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة المياه الوطنية	الأطراف
١٢/٠٣/١٤٤٣هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٢١م).	التاريخ
مدة هذه الاتفاقية الإطارية سبع (٧) سنوات تبدأ من تاريخها وتنتهي بتاريخ ٢٩/٠٥/١٤٥٠هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٢٨م) ويجوز للطرفين أن يتفقوا كتابة على تجديد هذه المدة لمدة مماثلة أو أقل ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر كتابياً بنيته في عدم تجديد هذه الاتفاقية الإطارية وذلك قبل ستين (٦٠) يوماً من انتهاء مدتها.	مدة الاتفاقية وآلية تجديدها
تقوم شركة المياه الوطنية بموجب هذه الاتفاقية بتقديم خدمات المياه والصرف الصحي للشركة فيما يتعلق بوجهة «مسار» من خلال ربط شبكة الخدمات الداخلية للشركة بشبكات المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي التابعة لشركة المياه الوطنية العاملة والقائمة. تكون الشركة مسؤولة عن ربط شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي الداخلية بشبكات شركة المياه الوطنية العاملة والقائمة وربط الخدمات بها وذلك تحت إشراف وموافقة شركة المياه الوطنية وبالتنسيق معها وامتنالاً بمواصفاتها.	موضوع الاتفاقية
تحدد أسعار خدمات المياه وفق التعرفة الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٧٨ وتاريخ ٠٩/٠٢/١٤٣٦هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠١٤م) والقرار رقم ٩٥ وتاريخ ١٧/٠٣/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠١٥م) وذلك مع مراعاة أي تعديل صادر عن الجهات التنظيمية. تلتزم شركة المياه الوطنية بتحصيل رسوم من الشركة وفقاً للتعريفات المعتمدة وبناءً على استهلاكها الفعلي لمياه الشرب وخدمات الصرف الصحي. يتم الدفع من قبل الشركة مقابل الفواتير الشهرية الصادرة عن شركة المياه الوطنية ويجب أن يتم السداد في غضون فترة أقصاها ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ استلام هذه الفاتورة.	التسعير والتعديلات

توفر هذه الاتفاقية الإطارية استراتيجية للعمل المشترك والتعاون وتبادل المعلومات بين الطرفين فيما يتعلق بتوفير خدمات مياه الشرب، وتوفير خدمات الصرف الصحي وتوفير المصادر والبنية التحتية والمرافق والمنشآت والمحطات والأجهزة والمعدات والأدوات اللازمة لتقديم مثل هذه الخدمات والتكاليف والطلبات المتوقعة. إلى أن يتفق الطرفان على تنفيذ الحلول الدائمة والتكليف بها، يتعين على شركة المياه الوطنية توفير حلول مؤقتة لمياه الشرب ومياه الصرف الصحي للشركة بكميات متفق عليها لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من عام ٢٠٢٣م وتنتهي في عام ٢٠٢٦م.

يبين الجدول أدناه مصفوفة مسؤولية الطرفين مقابل مسؤولياتهم المالية والهندسية وفقاً لهذه الاتفاقية الإطارية:

الجدول (١٣-١٢): مصفوفة مسؤولية الطرفين مقابل مسؤولياتهم المالية والهندسية وفقاً للاتفاقية الإطارية مع شركة المياه الوطنية

نوع الخدمة	المشروع	إجمالي التكاليف (بالريال السعودي)	إجمالي تمويل التكاليف	دراسات الهندسة والتصميم	تنفيذ المشروع	إدارة والإشراف على التكاليف	التشغيل والصيانة (سنتين)
مياه الشرب	خط مياه الشرب بقطر ١,٤٠٠ مل	مبلغ مقطوع محدد في الاتفاقية	الشركة	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية
	خط مياه الشرب لأربعة خطوط بقطر ٧٠٠ مل	مبلغ مقطوع محدد في الاتفاقية	الشركة	الشركة	الشركة	شركة المياه الوطنية عقود إشراف الشركة المبرمة بين الطرفين وفقاً لهذه الاتفاقية	شركة المياه الوطنية
	النقل الأساسي لخط الصرف الصحي الرئيسي على الطريق الدائري الرابع	مبلغ مقطوع محدد في الاتفاقية	الشركة	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية
	خط الصرف الصحي الرئيسي بطريق جدة القديم	مبلغ مقطوع محدد في الاتفاقية	الشركة	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية
مياه الصرف الصحي	تحمل التكلفة الإجمالية للأعمال بموجب هذه الاتفاقية الإطارية	مبلغ مقطوع محدد في الاتفاقية	الشركة	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية	شركة المياه الوطنية

الالتزامات الجوهرية

الإنهاء

النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

أحكام أخرى

يجوز لأي طرف إنهاء هذه الاتفاقية الإطارية (في أي وقت) من خلال إعطاء الطرف الآخر إشعاراً بالإلغاء مدته ستين (٦٠) يوماً وفي حالة إنهاء الاتفاقية الإطارية قبل انقضاء مدتها تتحمل الشركة جميع التبعات المالية لهذا الإنهاء.

تخضع هذه الاتفاقية الإطارية لأحكام نظام المياه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥٩ بتاريخ ١١/١١/١٤٤١هـ (الموافق ٠٢/٠٧/٢٠٢٠م) ولائحته التنفيذية بشأن أنشطة خدمات المياه الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٤٤٢/١٥١١٥/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٠م) والتي تخضع لأي توجيهات أو لوائح أو تعليمات أو مواصفات أو غيرها صادرة عن منظم خدمات المياه في المملكة، ويُحال أي نزاع ينشأ عن أو يتعلق بهذه الاتفاقية الإطارية والذي يتعذر تسويته ودياً في غضون ستين (٦٠) يوماً إلى المحكمة المختصة في الرياض لتسويته.

تظل الأصول والمنشآت وخطوط الخدمة لشبكات مياه الشرب والصرف الصحي والمعدات والمرافق التي سيتم إنشاؤها أو تركيبها بموجب هذه الاتفاقية الإطارية ملكاً لشركة المياه الوطنية ولا يجوز للشركة المطالبة بأي تعويض في هذا الصدد. بالإضافة إلى ذلك، يحق لشركة المياه الوطنية استخدام ما سبق ذكره في تقديم خدماتها للمشاركين الآخرين بشرط أن تحتفظ الشركة بحقوقها في الحصول على الخدمات الكاملة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية الإطارية.

ج- اتفاقية تصميم وتنفيذ وإكمال وتشغيل وصيانة نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط مع شركة ماريماك (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة ماريماك»)

الجدول (١٤-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وتنفيذ وإكمال وتشغيل وصيانة نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط مع شركة ماريماك

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تصميم وتنفيذ وإكمال وتشغيل وصيانة نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط مع شركة ماريماك
الأطراف	- الشركة - شركة ماريماك - شركة ماريماك السعودية للخدمات البيئية
التاريخ	١٤٤١/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/١٨م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م) و١٤٤٣/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٠٧م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة هذه الاتفاقية هي مائة واثنين وثلاثين (١٣٢) شهراً ابتداءً من تاريخ ١٤٤١/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٠٤م) وتنتهي بتاريخ ١٤٥٢/١١/١٠هـ (الموافق ٢٠٣١/٠٣/٠٤م). تم تحديد وقت الانتهاء من مرحلة التصميم والبناء خلال سنتين (٦٠) شهراً تحسب من تاريخ الابتداء، وتم تحديد وقت الانتهاء من مرحلة خدمة التشغيل لمدة ستة وتسعين (٩٦) شهراً ويمكن تمديدتها إلى عشر (١٠) سنوات بالاتفاق المتبادل بين الطرفين. عند الانتهاء من مرحلة التصميم والبناء، تصدر الشركة شهادة تشغيل توضح التاريخ الذي تم فيه الانتهاء من مرحلة التصميم والبناء وبدء مرحلة خدمة التشغيل ويجب على شركة ماريماك أن تقوم بتطوير وتقديم دليل التشغيل والصيانة ودليل سير العمليات واستراتيجية الصيانة ويكون عليها تطوير وتقديم ما سبق ذكره قبل مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من يوم التشغيل.
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة ماريماك بموجب هذه الاتفاقية بتصميم وتنفيذ وإكمال وتشغيل وصيانة «نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط» وهو نظام للتخلص من النفايات بحد أقصى يبلغ ٢٧٠ طناً/يوم من النفايات المتخلص منها فيما يتعلق بوجهة «مسار». ووفقاً للتعديل بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م) و١٤٤٣/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٧م)، قامت شركة ماريماك بتحويل التزاماتها بموجب الاتفاقية إلى شركة ماريماك السعودية للخدمات البيئية.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لمجموعة ماريماك مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية مكون من مبلغ مقطوع يمثل العنصر الثابت لمرحلة التصميم والبناء وعنصر سعر ثابت يمكن إعادة احتسابه، في حالة القيام بأي تغيير في الأعمال، سواء أكان ذلك بتعليمات من الشركة أو بموافقتها، يجب اتخاذ قرار وفقاً لبنود هذه الاتفاقية لتحديد التعديلات على قيمة هذه الاتفاقية. خلال مرحلة خدمة التشغيل، تكون الإيرادات الناتجة عن التخلص من النفايات مملوكة للشركة بصفة حصرية.
الالتزامات الجوهرية	يتعين على شركة ماريماك تقديم بيان إلى الشركة في نهاية كل شهر يوضح بالتفصيل المبالغ التي تعتبر أنها مستحقة لها وأن ترفق بها الوثائق الداعمة له. بعد تقديم ذلك البيان والوثائق الداعمة له، يتعين على ممثل الشركة في غضون ثمانية وعشرين (٢٨) يوماً من استلام البيان والمستندات الداعمة إصدار شهادة دفع مؤقتة للشركة ونسخ شركة ماريماك فيها، وتنص الشهادة السابق ذكرها على المبلغ الذي يقرر ممثل الشركة بشكل عادل أنه مستحق مع تضمين التفاصيل الداعمة لذلك. يتعين على الشركة بعد ذلك دفع المبلغ المعتمد في كل شهادة دفع في غضون ستة وخمسين (٥٦) يوماً من تلقي ممثل الشركة البيان والوثائق الداعمة له.
الإنهاء	يجب على شركة ماريماك التكفل بتدريب موظفي الشركة على تشغيل وصيانة نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط. ومن أجل ذلك يجب أن توفر شركة ماريماك طاقم تدريب متمرس وجميع مواد التدريب اللازمة. ويجب على شركة ماريماك تزويد الشركة بنسختين من جميع أدلة التشغيل والصيانة والتي تحتوي على التفاصيل الكافية لتمكين الشركة من تشغيل وصيانة وفك وإعادة تجميع وتعديل وإصلاح نظام تجميع النفايات الصلبة بالهواء المضغوط.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	يجوز للشركة إنهاء هذه الاتفاقية (في أي وقت) ويجوز للشركة تعليق الأعمال (في أي وقت) بإصدار تعليمات إلى شركة ماريماك بهذا الشأن. في حالة استمرار أي تعليق لأكثر من مائة وعشرين (١٢٠) يوماً، جاز لشركة ماريماك طلب إذن من الشركة لمتابعة الأعمال. وإذا لم تمنح الشركة مثل هذا الإذن في غضون ثمانية وعشرين (٢٨) يوماً جاز لشركة ماريماك معاملة هذا التعليق على أنه تغيير في نطاق العمل فيما يتعلق بالجزء المتأثر من الأعمال. إذا كان التعليق يؤثر على الأعمال بأكملها فإنه يحق لشركة ماريماك تقديم إشعار إنهاء إلى الشركة. في حالة فشل الشركة في المصادقة على بيان بالدفع المؤقت أو تقديم المدفوعات المستحقة، فإنه من خلال تقديم إشعار مدته واحد وعشرين (٢١) يوماً يجوز لشركة ماريماك تعليق العمل ما لم وحتى تتلقى شهادة الدفع المؤقتة أو دليل معقول على الدفع أو إثبات الدفع. ويحق لشركة ماريماك إنهاء هذه الاتفاقية في حال فشل ممثل الشركة في إصدار شهادة الدفع في غضون ستة وخمسين (٥٦) يوماً بعد تلقي بيان بالدفع المؤقت والوثائق الداعمة له. في الحالات السابق ذكرها في هذه الفقرة، يجوز لشركة ماريماك إنهاء هذه الاتفاقية من خلال إعطاء الشركة إشعاراً قبل مائة واثنين وثمانين (١٨٢) يوماً وإذا تم علاج الحدث الذي أدى إلى مثل هذا الإشعار في غضون مائة واثنين وثمانين (١٨٢) يوماً فلن يكون لشركة ماريماك أي حق في الإنهاء.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع أو خلاف أو مطالبة ينشأ عنها ويتعذر تسويته ودياً إلى التحكيم وفقاً لقواعد لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي للتحكيم (أونسيترال).

د- اتفاقية تقديم خدمات الكهرباء للشركة من أجل دعم السعة المطلوبة للمرحلة الأولى من وجهة «مسار» المبرمة مع الشبكة الوطنية السعودية – شركة تابعة لشركة الكهرباء السعودية (ويشار إليها فيما يلي بـ «الشبكة الوطنية»)

الجدول (١٥-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تقديم خدمات الكهرباء للشركة من أجل دعم السعة المطلوبة للمرحلة الأولى من وجهة «مسار» المبرمة مع الشبكة الوطنية السعودية

– شركة تابعة لشركة الكهرباء السعودية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تقديم خدمات الكهرباء للشركة من أجل دعم السعة المطلوبة للمرحلة الأولى من وجهة «مسار» المبرمة مع الشبكة الوطنية السعودية – شركة تابعة لشركة الكهرباء السعودية
الأطراف	- الشركة - الشبكة الوطنية السعودية – شركة تابعة لشركة الكهرباء السعودية
التاريخ	١٧/٠٦/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٥/٢٠٢٢م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة هذه الاتفاقية ستة وثلاثين (٣٦) شهراً بدءاً من تاريخها وتنتهي بتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٥م) ويجوز للطرفين أن يتفقوا كتابة على تجديد مدة هذه الاتفاقية بموجب إشعار خطي من أحد الطرفين للآخر قبل انقضاء مدة الاتفاقية بستين (٦٠) يوم عمل.
موضوع الاتفاقية	تقوم الشبكة الوطنية بموجب هذه الاتفاقية بتقديم خدمات الكهرباء للشركة من أجل دعم السعة المطلوبة للمرحلة الأولى من وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة للشبكة الوطنية مبلغاً إجماليًا محدداً في الاتفاقية خاضع للتغيير بناءً على الأعمال الإضافية أو التكميلية التي قد تكون مطلوبة أو التغييرات التي تطلبها الشركة. علاوة على ذلك، في مقابل إشراف الشبكة الوطنية على العمل يجوز لهيئة تنظيم المياه والكهرباء تحديد رسوم الإشراف التي تتعهد الشركة بدفعها للشبكة الوطنية عند إخطارها بهذه الرسوم.
الالتزامات الجوهرية	يجب على الشركة دعم الشبكة الوطنية من خلال توفير مقاولين مؤهلين لتصميم وتصنيع وتوريد وبناء واختبار وتشغيل المرافق وفقاً للمواصفات المعتمدة من قبل الشبكة الوطنية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الشركة مسؤولة عن الحصول على جميع حقوق الارتفاق والتصاريح اللازمة لتزويد خطوط الطاقة لنقل الكهرباء من شبكة الشبكة الوطنية إلى المحطات التي سيتم إنشاؤها في موقع وجهة «مسار» إلى جانب جميع الأعمال المدنية المرتبطة بمثل هذه المحطات. تقوم كذلك الشركة بتنفيذ توسعة محطة مكة الغربية المملوكة للشبكة الوطنية. بمجرد تشغيل المحطة الرئيسية والمحطات الفرعية التابعة لها، تبدأ الشبكة الوطنية بتوفير خدمة الكهرباء التي سيتم تسعيرها وفقاً للتعرفة المطبقة على النحو الذي تحدده الجهات الحكومية المختصة من وقت لآخر.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع يتعدى تسويته ودياً خلال ستين (٦٠) يوم عمل إلى الجهة القضائية المختصة في المملكة لتسويته.

هـ- اتفاقية خدمات توريد وتركيب واختبار وتشغيل نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مع شركة بي تي سي (BTC) (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة بي تي سي»)

الجدول (١٦-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات توريد وتركيب واختبار وتشغيل نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مع شركة بي تي سي (BTC)

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات توريد وتركيب واختبار وتشغيل نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مع شركة بي تي سي (BTC)
الأطراف	- الشركة - شركة بي تي سي
التاريخ	١٧/٠٦/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٥/٢٠٢٢م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تلتزم شركة بي تي سي بأداء واستكمال الأعمال المقررة بموجب هذه الاتفاقية خلال فترة اثني عشر (١٢) شهراً بدءاً من تاريخ الإشعار بالبدء المقدم إلى شركة بي تي سي بتاريخ ٠٢/٠١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٨/٢٠٢٢م). وبموجب ملحق تمديد الاتفاقية بتاريخ ٠٩/٠١/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٧/٠٧/٢٠٢٢م) الذي ينص على التمديد لمدة إضافية قدرها مائتين واثنين وتسعين (٢٩٢) يوماً لاستكمال الأعمال وتقديم أعمال إضافية من قبل شركة بي تي سي. وعليه، ستنتهي شركة بي تي سي من الأعمال بحلول ٢٣/١١/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١/٠٥/٢٠٢٤م). وكما في تاريخ هذه النشرة، يتفاوض الطرفان على تمديد مدة الاتفاقية ويتوقع أن يتم الانتهاء من تلك المفاوضات وتمديد مدة الاتفاقية، قبل نهاية عام ٢٠٢٤م.
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة بي تي سي بموجب هذه الاتفاقية بتقديم خدمات توريد، وتركيب، واختبار، وتشغيل نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات للشركة فيما يتعلق بوجهة «مسار». تشمل الأعمال المقدمة من قبل شركة بي تي سي – على سبيل المثال لا الحصر – توريد الموارد، والتفيز، والإنشاء، والتسويق مع الغير، والأعمال المؤقتة، والاختبار أثناء التفيز، والتعديل، والموازنة، والتشغيل، والإتمام، والاختبار عند الإتمام، وإصلاح، ومعالجة العيوب المتعلقة بنظم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات خلال فترة الضمان.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة بي تي سي مبلغاً إجماليًا محدداً في الاتفاقية. يجوز للشركة أن تدفع لشركة بي تي سي دفعة مقدمة لا تزيد عن نسبة محددة من قيمة العقد، وذلك مقابل ضمان بنكي بنفس المبلغ، ويجب سداد هذه الدفعة فوراً عند الطلب وبشكل توافقي عليه الشركة. يجب على شركة بي تي سي التحقق من أن الضمانات سارية المفعول وقابلة للتفيز إلى حين إعادة سداد الدفعة المقدمة.



يجب على الشركة دعم شركة بي تي سي من خلال توفير مقاولين مؤهلين لتصميم وتصنيع وتوريد وبناء واختبار وتشغيل المرافق وفقاً للمواصفات المعتمدة من قبل الشبكة الوطنية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الشركة مسؤولة عن الحصول على جميع حقوق الارتفاق والتصاريح اللازمة لتكوين خطوط الطاقة لنقل الكهرباء من شبكة الشبكة الوطنية إلى المحطات التي سيتم إنشاؤها في موقع وجهة «مسار» إلى جانب جميع الأعمال المدنية المرتبطة بمثل هذه المحطات. تقوم كذلك الشركة بتنفيذ توسعة محطة مكة الغربية المملوكة للشبكة الوطنية. بمجرد تشغيل المحطة الرئيسية والمحطات الفرعية التابعة لها، تبدأ الشبكة الوطنية بتوفير خدمة الكهرباء التي سيتم تسعيرها وفقاً للتعرفة المطبقة على النحو الذي تحدده الجهات الحكومية المختصة من وقت لآخر.	الالتزامات الجوهرية
تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة السارية في المملكة ويجوز إحالة أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ثمانية وعشرين (٢٨) يوماً إلى التحكيم المدار من قبل المركز السعودي للتحكيم التجاري وفقاً لقواعده لحله بصفة نهائية.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي
تقدم شركة بي تي سي للشركة ضمان حسن أداء يعادل نسبة محددة من القيمة المذكور أعلاه لضمان أداء شركة بي تي سي لالتزاماتها بصفة جزئية، ويتم تقديم الضمان آنف الذكر خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ الإخطار بخطاب الترسية الصادر من الشركة إلى شركة بي تي سي، والذي كان بتاريخ ١١/٢٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٢م). عند زيادة قيمة العقد بما يعادل أو يتجاوز نسبة محددة من القيمة السابقة - كما يتم تحديده من وقت لآخر وفقاً لهذه الاتفاقية - يتعين على شركة بي تي سي التحقق من زيادة قيمة ضمان حسن الأداء بما يتوافق مع قيمة العقد بعد التعديل.	أحكام أخرى

و- اتفاقية خدمات تصميم وإنشاء واقتناء واختبار وتشغيل الكابلات الجديدة مع شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو)

الجدول (١٢-١٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات تصميم وإنشاء واقتناء واختبار وتشغيل الكابلات الجديدة مع شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو)

اتفاقية خدمات تصميم وإنشاء واقتناء واختبار وتشغيل الكابلات الجديدة مع شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو)	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو)	الأطراف
١٤٤٤/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٣م).	التاريخ
تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة ستة عشر (١٦) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ ١٣/٠٨/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠٢٣م). وتم تمديد الاتفاقية لمدة إضافية تنتهي بتاريخ ١٦/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠٣/٢٠٢٥م).	مدة الاتفاقية وآلية تجديدها
تقوم شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو) بموجب هذه الاتفاقية بتقديم خدمات تصميم، وإنشاء، واقتناء، واختبار، وتشغيل الكابلات الجديدة التي سيتم تركيبها بين المحطات الفرعية المتفق عليها ضمن وجهة «مسار». يجب أن تقوم شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو) بإكمال وتوفير الهياكل والمعدات اللازمة، كما يجب عليها التحقق من أنها مصممة ومهندسة ومتقنة، ومصنعة ومركبة ومبنية ومتممة كما يجب أن تضمن أن هذه الكابلات تشغيلية وعملية ومستدامة.	موضوع الاتفاقية
تدفع الشركة شركة المشاريع المدنية والكهربائية للمقاولات المحدودة (سبكو) مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.	التسعير والتعديلات
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها بموجب هذه الأنظمة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى محاكم المملكة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

ز- اتفاقية تطوير المنصة الذكية مع شركة أفانسون العربية لتقنية المعلومات (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة أفانسون»)

الجدول (١٢-١٨): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تطوير المنصة الذكية مع شركة أفانسون العربية لتقنية المعلومات

اتفاقية تطوير المنصة الذكية مع شركة أفانسون العربية لتقنية المعلومات	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة أفانسون العربية لتقنية المعلومات	الأطراف
١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ١١/٠٩/٢٠٢٣م).	التاريخ
تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة عشرة (١٠) أشهر ميلادية بدءاً من تاريخ ٢٠/٠٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٥/٠٩/٢٠٢٣م)، وتنتهي في ٢٩/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٥/٠٧/٢٠٢٤م). وكما في تاريخ هذه النشرة، يتفاوض الطرفان على تمديد مدة الاتفاقية ويتوقع أن يتم الانتهاء من تلك المفاوضات وتمديد مدة الاتفاقية، خلال شهر يناير من العام ٢٠٢٥م.	مدة الاتفاقية وآلية تجديدها
حيث تقوم شركة أفانسون بدور المقاول لتوريد وتركيب واختبار وتشغيل المنصة الذكية داخل وجهة «مسار».	موضوع الاتفاقية
تدفع الشركة لشركة أفانسون مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.	التسعير والتعديلات
يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء اتفاقية تطوير بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة أفانسون.	الإنهاء
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ستة وخمسون (٥٦) يوماً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

ح- اتفاقية تنفيذ وتطوير مبنى محطة نقل النفايات مع شركة كومباس للمقاولات المحدودة (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة كومباس»)

الجدول (١٩-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تنفيذ وتطوير مبنى محطة نقل مياه مع شركة كومباس للمقاولات المحدودة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تنفيذ وتطوير مبنى محطة نقل النفايات مع شركة كومباس للمقاولات المحدودة
الأطراف	- الشركة - شركة كومباس للمقاولات المحدودة
التاريخ	١٤٤٥/٠٥/١٤ هـ (الموافق ٢٨/١١/٢٠٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة عشرة (١٠) أشهر ميلادية بدءاً من تاريخ ١٤٤٥/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٣ م)، وتنتهي في ١٤٤٦/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٤ م).
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة كومباس بدور المقاول لتنفيذ وإكمال وصيانة بناء مبنى محطة نقل النفايات داخل وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة كومباس مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء اتفاقية تطوير بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة كومباس. ويكون انتهاء الاتفاقية نافذاً بعد ثمانية وعشرين (٢٨) يوماً من التاريخ الذي تستلم فيه شركة كومباس الإشعار أو قيام الشركة بإعادة ضمان التنفيذ لشركة كومباس، أيهما يلي لاحقاً.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ستة وخمسون (٥٦) يوماً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.

ط- اتفاقية تصميم وبناء وتوسيع مع شركة الفنار للإنشاءات (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة الفنار للإنشاءات»)

الجدول (٢٠-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تصميم وبناء وتوسيع مع شركة الفنار للإنشاءات

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تصميم وبناء وتوسيع مع شركة الفنار للإنشاءات
الأطراف	- الشركة - شركة الفنار للإنشاءات
التاريخ	١٤٤٤/١١/١٢ هـ (الموافق ٠١/٠٥/٢٠٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة ثمانية وعشرون (٢٨) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخها، وتنتهي في ١٤٤٧/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٥ م).
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة الفنار للإنشاءات بدور المقاول لتصميم وبناء وتوريد واختبار وتشغيل محطة جديدة بجهد ١٣,٨/١١٠/٣٨٠ كيلو فولت (محطة مسار الفرعية ١) وتوسيع محطة مكة الغربية بجهد ٢٨٠ كيلو فولت داخل وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة الفنار للإنشاءات مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء اتفاقية تطوير بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة الفنار للإنشاءات.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في المملكة.

ي- اتفاقية إنشاء مع شركة آيكونيك للصناعة (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة آيكونيك»)

الجدول (٢١-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الإنشاء مع شركة آيكونيك للصناعة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إنشاء مع شركة آيكونيك للصناعة
الأطراف	- الشركة - شركة آيكونيك للصناعة
التاريخ	الاتفاقية غير مؤرخة.
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً ميلادياً بدءاً من ١٤٤٥/٠٦/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١ م)، وتنتهي في ١٤٤٦/٠٤/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٣١ م). وقد تم تعديل تاريخ بدء الاتفاقية لتبدأ في ١٤٤٥/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٣٠ م) ويبقى تاريخ الانتهاء في ١٤٤٦/٠٤/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٣١ م).
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة آيكونيك بدور المقاول لتصميم وتوريد وتركيب الحواجز داخل وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة آيكونيك مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية. على شركة آيكونيك أن تقدم ضمان أداء بنسبة ٥٪ من القيمة الإجمالية للاتفاقية وتأمين المسؤولية المهنية الذي لا يقل عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل مطالبة، عن أي خدمات مقدمة للشركة بموجب هذه الاتفاقية، ويحد إجمالي عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء الاتفاقية بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة آيكونيك. لا يتجاوز الحد الأقصى للتعويض المستحق من شركة آيكونيك فيما يتعلق بالمسؤولية عن الإخلال بواجب العناية أو من الشركة فيما يتعلق بجميع مسؤولياتها، ١٠٠٪ من الرسوم المستحقة و/أو المدفوعة بموجب كل أمر مهمة، كما يمكن تعديل المبلغ المدفوع من قبل الأطراف.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ثمانية وعشرون (٢٨) يوماً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.

ك- اتفاقية خدمات التبريد مع مقدم خدمات تبريد سعودي

الجدول (٢٢-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات التبريد مع مقدم خدمات تبريد سعودي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات التبريد مع مقدم خدمات تبريد سعودي
الأطراف	- الشركة - مقدم خدمات تبريد سعودي
التاريخ	١٤٤٦/٠٧/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٥ م)
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ هذه الاتفاقية من تاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٥ م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٩/٠٨/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠١/١٥ م) وتظل سارية لمدة ثلاث (٣) سنوات. تكون هذه الاتفاقية قابلة للتجديد بموجب اتفاق مكتوب بين الطرفين قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء مدتها.
موضوع الاتفاقية	يوفر مقدم خدمات التبريد السعودي خدمات التبريد لوجهة «مسار». وتتكون خدمات التبريد هذه من توريد المياه المبردة لتبريد المساحات من خلال نظام تبريد المناطق. وسيضمن مقدم خدمات تبريد سعودي تشغيل خدمات التبريد وتشغيلها بالكامل وفقاً للاتفاقية.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة رسوم الخدمة المكونة من جزئين لمقدم خدمات تبريد سعودي مقابل خدمات التبريد على النحو المبين أدناه: - معدل رسوم سعة تعاقدية بشكل شهري. - معدل رسوم استهلاك تحسب بالساعة. ويتم دفع معدل رسوم الاستهلاك مقابل الاستهلاك الفعلي لخدمات التبريد من قبل الشركة وكما تم قياسه في معدات القياس المثبتة في محطة التبريد المركزية داخل وجهة «مسار» ويتم حسابه عن طريق ضرب معدل رسوم الاستهلاك في خدمات التبريد الفعلية المستهلكة. مكونات معدل رسوم الاستهلاك هي: - تعرفه الكهرباء تحسب بالساعة. - تعرفه المياه تحسب بالساعة.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	يجب تحديد مبلغ الخدمة المتفق عليه خلال مدة الاتفاقية، ولن يخضع لأي تعديل خلال مدتها. ومع ذلك، في حالة حدوث زيادة/نقصان في تكلفة أي من مكونات معدل الاستهلاك، يجب على مقدم خدمات التبريد السعودي إخطار الشركة بهذه الزيادة/النقصان مصحوباً بدليل على ذلك وسيتم تعديل مكون معدل رسوم الاستهلاك وفقاً لذلك.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة.

١٢-٣ الاتفاقيات الاستشارية وإدارة المرافق

أبرمت الشركة ثمان (٨) اتفاقيات استشارية مع استشاريين للقيام بتوفير خدمات استشارية في الخدمات العامة وتصميم وإدارة تكلفة المشروع واستشارات الإشراف على البناء فيما يتعلق بوجهة «مسار». وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أبرمت الشركة ثمانية (٨) اتفاقيات استشارية وإدارة مرافق مع استشاريين ومشغلين للقيام بتوفير خدمات استشارية في الخدمات العامة وتصميم وإدارة تكلفة المشروع واستشارات الإشراف على البناء وإدارة المرافق فيما يتعلق بوجهة «مسار». وبلغ إجمالي التكاليف الناتجة عن الاتفاقيات الاستشارية وإدارة المرافق حوالي سبعمائة وسبعة مليوناً وثلاثمائة وثلاثة آلاف وخمسمائة وواحد وعشرين (٧٠٧,٣٠٣,٥٢١) ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- اتفاقية خدمات إدارة المشاريع والإشراف على أعمال الإنشاء مع شركة كيو العالمية للاستشارات الهندسية (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة كيو»)

الجدول (١٢-٢٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات إدارة المشاريع والإشراف على أعمال الإنشاء مع شركة كيو

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات إدارة المشاريع والإشراف على أعمال الإنشاء مع شركة كيو
الأطراف	- الشركة - شركة كيو
التاريخ	١٤٣٦/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠/٠٤/٢٠١٥ م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤٠/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٠١/٠٤/٢٠١٩ م)، وبتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٦ هـ (الموافق ٢٩/٠٣/٢٠٢٢ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	مدة هذه الاتفاقية هي ستين (٦٠) شهراً تبدأ في تاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٠١/٠٣/٢٠١٥ م) وتم تمديدها لحين تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٣٠ هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٤ م).
موضوع الاتفاقية	حيث تقوم شركة كيو بموجب هذه الاتفاقية بتقديم خدمات إدارة المشاريع والإشراف على أعمال الإنشاء للشركة فيما يتعلق بوجهة «مسار». يغطي نطاق الخدمات التي تقدمها كيو مراحل التخطيط وإدارة التصميم، ومرحلة ما بعد الإنشاء ومرحلة إغلاق المشروع فيما يتعلق بوجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة كيو مبلغ إجمالي محدد في الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، يوجد رسوم تقديرية مستحقة الدفع من قبل الشركة إلى شركة كيو فيما يتعلق بالخدمات التي ستؤديها خلال فترات التمديد حسبما هو محدد في الاتفاقية. يتم دفع الرسوم السابق ذكرها على أساس شهري وفقاً للفواتير المقدمة من قبل شركة كيو إلى الشركة. يجب أن تستند الفواتير إلى العدد الفعلي لموظفي شركة كيو و/أو الأفراد المكلفين في المشروع لأداء الخدمات موضوع الاتفاقية خلال كل شهر من المدة ويخضع ذلك التكلفة للموافقة الخطية المسبقة من الشركة. يجب أن تقوم الشركة بدفع الفواتير الصحيحة المقدمة مع الوثائق الداعمة والتي لم يتم التنازع عليها في غضون أربعة عشر (١٤) يوماً من استلامها بعد ثلاثين (٣٠) يوماً من ذلك الاستلام. ويجب على الشركة أن تدفع لشركة كيو صافي تكلفة جميع النفقات الإضافية القابلة للسداد المتكبدة في مجرى أداء الخدمات من قبل كيو شريطة أن تكون شركة كيو قد حصلت على موافقة خطية من الشركة قبل تكبد تلك النفقات.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم وتتم تسويته بشكل نهائي وفقاً لقواعد التحكيم الخاصة بغرفة التجارة الدولية والسارية اعتباراً من تاريخ هذه الاتفاقية. تتكون هيئة التحكيم من ثلاثة محكمين يتم تعيينهم وفقاً لقواعد التحكيم الخاصة بغرفة التجارة الدولية وأنظمة المملكة.
أحكام أخرى	تعتبر التزامات الدفع الخاصة بالشركة خاضعة لشروط مسبق وهو تقديم شركة كيو ضماناً للأداء بنسبة محددة من إجمالي القيمة المقدرة. يجب أن يظل هذا الضمان سارياً وقابل للتنفيذ عليه حتى التاريخ الواقع عشرين (٢٠) يوماً بعد انتهاء مدة هذه الاتفاقية أو التاريخ الذي لا توجد فيه نزاعات متعلقة بالأداء لم يتم حلها والتي تكون ناتجة عن هذه الاتفاقية أو متعلقة بها. بالإضافة إلى ما سبق، يجب على شركة كيو استبدال أو توفير ضمان أداء إضافي، أيهما ينطبق، بحيث يتم إعادة المبلغ الإجمالي لجميع ضمانات الأداء المقدمة إلى نسبة محددة عندما تقدم الشركة طلباً بموجب ضمان الأداء أو يتم زيادة قيمة العقد المقدرة وفقاً لاتفاقية بين الأطراف أو إذ لم تعد المؤسسة المالية التي تصدر ضمان الأداء حاصلة على موافقة الشركة أو إذا قارب ضمان الأداء الانتهاء أو الانقضاء أو أنه لم يعد لديه القوة والتأثير الكاملين.

ب- اتفاقية الخدمات الاستشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة دار الهندسة» (الأولى))

الجدول (١٢-٢٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الأولى)

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات الاستشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الأولى)
الأطراف	- الشركة - شركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية
التاريخ	١٤٤٣/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٢ م).

مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة هذه الاتفاقية اثني وأربعين (٤٢) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي بتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٤٩هـ (الموافق ٢٤ / ٠١ / ٢٠٢٨م).
موضوع الاتفاقية	تعمل شركة دار للهندسة كمستشار لتنفيذ خدمات الإشراف على البناء نيابةً عن الشركة لبناء ثلاثة (٣) أبراج لفنادق ثلاث (٣) نجوم على قطعتي أرض متجاورتين ضمن وجهة «مسار». وتكون شركة دار للهندسة مسؤولةً عن كونها مدير المشروع فيما يتعلق بمشاريع البناء، حيث تضمن شركة دار للهندسة أن يتم تنفيذ عقود البناء وفقاً لمتطلبات الشركة ووفقاً لنطاق العمل المبرم بين الشركة والشركات.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة دار للهندسة مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.

ج- اتفاقية خدمات استشارية مع شركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الثانية)

الجدول (١٣-٢٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الثانية)

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات استشارية المبرمة بين الشركة وشركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية (الثانية)
الأطراف	- الشركة - شركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية
التاريخ	١٤٤٣/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٢م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة هذه الاتفاقية اثني وأربعين (٤٢) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي بتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٤٩هـ (الموافق ٢٤ / ٠١ / ٢٠٢٨م).
موضوع الاتفاقية	تعمل شركة دار للهندسة كمستشار لتنفيذ خدمات الإشراف على البناء نيابةً عن الشركة لبناء أربعة (٤) أبراج ومركزين تجاريين للتأجير ومباني خدمات ومحطة حافلات للنقل السريع ضمن وجهة «مسار». وتكون شركة دار للهندسة مسؤولةً عن كونها مدير المشروع فيما يتعلق بمشاريع البناء، حيث تضمن شركة دار للهندسة أن يتم تنفيذ عقود البناء وفقاً لمتطلبات الشركة ووفقاً لنطاق العمل المبرم بين الشركة والشركات.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة دار للهندسة مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.

د- اتفاقية خدمات استشارية مع شركة إتش كيه أي الدولية المحدودة

الجدول (١٣-٢٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة إتش كيه أي الدولية المحدودة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة إتش كيه أي الدولية المحدودة
الأطراف	- الشركة - شركة إتش كيه أي الدولية المحدودة
التاريخ	١٤٤٥/٠٣/٠٨هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠٢٣م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة ستة وثلاثين (٣٦) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ الاتفاقية، وتنتهي في ١٤/٠٤/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠٢٦م).
موضوع الاتفاقية	تعمل شركة إتش كيه أي كمستشار لمراجعة وتقديم التوصيات بشأن الجوانب التعاقدية وتقييم الكميات، وتقييم الاستحقاق لتمديد الوقت لإكمال العقود المبرمة مع الأطراف الثالثة مع الشركة.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة إتش كيه أي الدولية المحدودة مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية. وعلى شركة إتش كيه أي أن تقدم تأمين المسؤولية المهنية والذي لا يقل عن عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل مطالبة، عن أي خدمات مقدمة للشركة بموجب هذه الاتفاقية.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء الاتفاقية بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة إتش كيه أي الدولية المحدودة.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.
أحكام أخرى	لا يتجاوز الحد الأقصى للتعويض المستحق من شركة إتش كيه أي الدولية المحدودة فيما يتعلق بالمسؤولية عن الإخلال بواجب العناية أو من الشركة فيما يتعلق بجميع مسؤولياتها، ١٠٠٪ من الرسوم المستحقة و/أو المدفوعة بموجب كل أمر مهمة، كما يمكن تعديل المبلغ المدفوع من قبل الأطراف.

هـ- اتفاقية خدمات استشارية مع شركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة

الجدول (١٣-٢٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة
الأطراف	- الشركة - شركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة
التاريخ	١٧/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة سنتين (٦٠) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ ١١/٢٢/١٤٤٤ هـ (الموافق ١١/٠٦/٢٠٢٣ م)، وتنتهي في ٢٩/٠١/١٤٥١ هـ (الموافق ١١/٠٦/٢٠٢٩ م) وقابلة للتجديد لفترة واحدة مدتها سنتين.
موضوع الاتفاقية	تعمل شركة مورجنتي كمستشار لتوريد وإدارة خدمات إدارة المرافق، بما في ذلك العمليات والصيانة، وتنسيق الحقائق والبستنة، والأمن، وإدارة المرافق، وخدمات البنية التحتية، داخل وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية. وعلى شركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة أن تقدم تأمين ضمان أداء بنسبة ١٠٪ من القيمة الإجمالية للاتفاقية.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء الاتفاقية بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ستة وخمسون (٥٦) يوماً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.
أحكام أخرى	لا يتجاوز الحد الأقصى للتعويض المستحق من شركة مورجنتي العربية السعودية المحدودة فيما يتعلق بالمسؤولية عن الإخلال بواجب العناية أو من الشركة فيما يتعلق بجميع مسؤولياتها، ١٠٪ من الرسوم المستحقة و/أو المدفوعة بموجب كل أمر مهمة، كما يمكن تعديل المبلغ المدفوع من قبل الأطراف.

و- اتفاقية خدمات استشارية مع شركة سيتس السعودية للاستشارات الهندسية (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة سيتس»)

الجدول (١٣-٢٨): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة سيتس السعودية للاستشارات الهندسية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات الاستشارية مع شركة سيتس السعودية للاستشارات الهندسية
الأطراف	- الشركة - شركة سيتس السعودية للاستشارات الهندسية
التاريخ	٢٣/٠٨/١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٤/٠٣/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة أربعة وعشرين (٢٤) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٢/١١/٢٠٢٣ م)، وتنتهي في ٢١/٠٥/١٤٤٧ هـ (الموافق ١٢/١١/٢٠٢٥ م).
موضوع الاتفاقية	تعمل شركة سيتس كمستشار لتقديم خدمات تصميم متنوعة حسب الطلب داخل وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة سيتس مبلغاً إجمالياً محدداً في الاتفاقية. وعلى شركة سيتس أن تقدم تأمين مسؤولية مهنية بمبلغ لا يقل عن عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل مطالبة، عن أي خدمات مقدمة للشركة بموجب هذه الاتفاقية.
الإنهاء	يحق للشركة وفقاً لتقديرها الخاص ودون إبداء أي أسباب، إنهاء الاتفاقية بإعطاء إشعار مدته أربعة عشر (١٤) يوماً لشركة سيتس.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً في غضون ثمانية وعشرون (٢٨) يوماً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.
أحكام أخرى	لا يتجاوز الحد الأقصى للتعويض المستحق من شركة سيتس فيما يتعلق بالمسؤولية عن الإخلال بواجب العناية أو من الشركة فيما يتعلق بجميع مسؤولياتها، ١٠٪ من الرسوم المستحقة و/أو المدفوعة بموجب كل أمر مهمة، كما يمكن تعديل المبلغ المدفوع من قبل الأطراف.

ز- اتفاقية إدارة حركة المرور مع شركة سيتس

الجدول (١٣-٢٩): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة حركة المرور مع شركة سيتس

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إدارة حركة المرور مع شركة سيتس
الأطراف	- الشركة - شركة سيتس
التاريخ	٢٣/٠٣/١٤٤٥ هـ (الموافق ٠٨/١٠/٢٠٢٣ م).

تاريخ بدء الخدمات بموجب هذه الاتفاقية هو ١٤٤٥/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٨م) والوقت الإجمالي لإتمام الخدمات هو تسعة وثلاثين (٣٩) أسبوعاً من ذلك التاريخ، وتنتهي في ١٤٤٥/١٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٠٦م). وقامت شركة سيتس بتقديم طلب تمديد مدة الاتفاقية إلى الشركة لتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/١١/٠٨م (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٠٦م)، والتي بدورها وافقت عليه الشركة، ويتم العمل حالياً على إنهاء إجراءات تمديد الاتفاقية على أن يكون التمديد حتى تاريخ ١٤٤٦/١١/٠٨م (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٠٦م). وكما في تاريخ هذه النشرة، لا تزال إجراءات تمديد الاتفاقية قيد الإجراء.	مدة الاتفاقية وآلية تجديدها
تقدم شركة سيتس للشركة خدمات استشارية فيما يتعلق بإدارة حركة المرور والتخطيط أثناء إنشاء وجهة «مسار». تشمل الخدمات المقدمة من شركة سيتس إجراء دراسة حركة المرور والحشود ووضع خطة لإدارة حركة المرور أثناء إنشاء وجهة مسار وتصميم محطات حافلات مؤقتة تقع داخل وجهة «مسار».	موضوع الاتفاقية
تدفع الشركة لشركة سيتس مبلغاً إجماليًا محددًا في الاتفاقية.	التسعير والتعديلات
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم بموجب نظام التحكيم السعودي وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

ح- اتفاقية إدارة المرافق مع شركة إفسيم لإدارة المرافق (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة إفسيم»)

الجدول (٣٠-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة المرافق مع شركة إفسيم لإدارة المرافق

اتفاقية إدارة المرافق مع شركة إفسيم	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة إفسيم	الأطراف
١٧/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٣م).	التاريخ
تسري الاتفاقية لمدة خمس (٥) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١م) وتنتهي بتاريخ ١٤٥٠/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٤/٣٠م).	مدة الاتفاقية وآلية تجديدها
تقوم شركة إفسيم بدور المقاول لإدارة المرافق من خلال عمليات الصيانة وإدارة العمليات ضمن نطاق العمل المحدد داخل وجهة «مسار».	موضوع الاتفاقية
يجب على شركة إفسيم الحصول على التغطية التأمينية المطلوبة والتي تشمل تأمين الممتلكات ضد جميع المخاطر، وتأمين المسؤولية العامة الشامل، وتأمين تعويضات العمال ومسؤولية أصحاب العمل، وتأمين المركبات، وتأمين الآلات والمعدات الخاصة بالمقاول. تضمن شركة إفسيم أن أي مقاولين من الباطن يتم توظيفهم لديهم تأمين كافٍ وأنهم يمتلكون للوائح ذات الصلة.	الالتزامات الجوهرية
تدفع الشركة لشركة إفسيم مبلغاً إجماليًا محددًا في الاتفاقية. وتقوم شركة إفسيم بتقديم ضمان بنكي للشركة لا تزيد عن نسبة محددة من قيمة الاتفاقية ذو الصلة خلال واحد وعشرين (٢١) يوماً من تاريخ الاتفاقية.	التسعير والتعديلات
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة، ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في المملكة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

١٢-٤- اتفاقيات تشغيل الفنادق

أبرمت الشركة خمس (٥) اتفاقيات تشغيل فنادق واتفاقيات تكميلية داعمة لذلك مع مشغلي فنادق دوليين للقيام بإدارة وتشغيل الفنادق التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار». ولم تتكبد الشركة أي تكاليف فيما يتعلق باتفاقيات تشغيل الفنادق كما في تاريخ هذه النشرة حيث أنها مرتبطة بتشغيل الفنادق ذات العلاقة ولم يتم تشغيل أي فندق بموجب الاتفاقيات كما في تاريخ هذه النشرة وعليه، لا يمكن تحديد إجمالي قيمة اتفاقيات تشغيل الفنادق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- اتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة هيلتون»)

الجدول (٣١-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون

اتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة هيلتون	الأطراف
٢٣/٠٩/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٠٤م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٨م) وبتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٠م).	التاريخ

مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ هذه الاتفاقية في تاريخها وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة التقويمية العشرين الكاملة بعد تاريخ الافتتاح وذلك في أقرب وقت ممكن عملياً بعد الانتهاء من الفندق واستكمال جميع أنشطة ما قبل الافتتاح كما هو متفق عليه كتابةً بين الطرفين. تاريخ بدء بناء الفندق هو ١٤٤٤/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٩ م) وتاريخ الانتهاء من البناء هو ١٤٤٨/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٧/٠٢ م).
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة بموجب هذه الاتفاقية مسؤولة عن تصميم وإنشاء وتأثيث وتجهيز والتصميم الداخلي للفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطع الأراضي رقم 3SS-01 و 3SS-14 ضمن وجهة «مسار» تحت اسم «Hilton Garden Inn Makkah KAAR» وتركيب جميع المفروشات والمعدات ومعدات التشغيل وفقاً لمعايير علامة هيلتون التجارية وأحكام هذه الاتفاقية وستكون مسؤولة عن الحصول على جميع الموافقات المطلوبة وستمثل لجميع الأنظمة المتعلقة بما سبق. تكون شركة هيلتون مسؤولة عن تشغيل وإدارة هذا الفندق كما يتعين عليها تشغيل جميع المرافق وتوفير جميع الخدمات في الفندق ويجوز لها تأجير أو ترخيص أو منح امتيازات للمساكن التجارية أو الخدمات أو غيرها من الأغراض الإضافية التي تخضع عادةً لمثل هذه الاتفاقيات في الفنادق المماثلة، ولها القيام بذلك نيابة عن الشركة. ستبرم شركة هيلتون أيضاً جميع العقود المتعلقة بالفندق نيابة عن الشركة وباسمها.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة رسوم إدارة لشركة هيلتون حسبها هو محدد في الاتفاقية بناءً على إجمالي الربح التشغيلي المحقق. بالإضافة إلى ذلك، تقوم شركة هيلتون بالخصم من الدفع في احتياطي الأثاث والتركيبات والمعدات بمبالغ محددة تمثل نسبة من إجمالي الإيرادات التشغيلية للفترة ذات العلاقة. في كل شهر تقويمي من كل سنة مالية يتم إيداع خصم احتياطي الأثاث والتركيبات والمعدات بواسطة شركة هيلتون في حساب مخصص لذلك الاحتياطي على أساس إجمالي إيرادات التشغيل في الشهر التقويمي السابق.
الالتزامات الجوهرية	تمنح الشركة شركة هيلتون السلطة الحصرية لتشغيل الفندق وفقاً لهذه الاتفاقية ويتضمن ذلك استخدام الفندق لجميع الأغراض المعتادة وشروط الدخول ورسوم الغرف والمساحات التجارية والترفيه والتسليّة والرياضة والاستجمام والمأكولات والمشروبات وجميع مراحل الدعاية والإعلان ومسك الحسابات العامة والاحتفاظ بالأموال باسم الشركة. يكون لشركة هيلتون الحق والالتزام الوحيد والحصري لتشغيل الفندق وفقاً لتحكيمها المهني وتقديرها دون تدخل من الشركة أو ممثليها وذلك وفقاً لهذه الاتفاقية وبحكمها.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	يتم تفسير كافة النزاعات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها وتطبيقها وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة. باستثناء تلك الأمور التي تنص هذه الاتفاقية على أن يقررها خبير أو التي يتفق الطرفان على إحالتها إلى خبير، يتفق الطرفان بشكل لا رجعة فيه على أن جميع النزاعات أو الخلافات أو المطالبات الأخرى الناشئة عن أو فيما يتعلق بهذه الاتفاقية يتم تسويتها نهائياً بموجب قواعد التحكيم الخاصة بغرفة التجارة الدولية، ويكون مكان ذلك التحكيم في دبي، الإمارات العربية المتحدة.
أحكام أخرى	يتعين على الشركة خلال مدة هذه الاتفاقية شراء جميع وثائق التأمين التي تتطلبها معايير علامة هيلتون التجارية التي لم يتم توفيرها بواسطة شركة هيلتون والاحتفاظ بها، بما في ذلك تغطية المقاولين والمقاولين من الباطن الذين يتم تكليفهم بتصميم وبناء المشروع وأداء الأعمال المتعلقة بالفندق.

وفقاً لهذه الاتفاقية، أبرمت الشركة ثلاث (٣) اتفاقيات تكميلية. وفيما يلي ملخص للأحكام الرئيسية لهذه الاتفاقيات التكميلية:

٢- اتفاقية ترخيص علامة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) التجارية مع شركة هيلتون

الجدول (١٢-٢٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية ترخيص علامة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	١٤٣٩/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٠٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تكون مدة هذه الاتفاقية متوافقة مع مدة اتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون
موضوع الاتفاقية	تمنح شركة هيلتون بموجب هذه الاتفاقية للشركة، خلال فترة سريان الاتفاقية، ترخيصاً غير حصري لاستخدام اسم العلامة التجارية لشركة هيلتون فقط، وفقاً لشروط وأحكام هذه الاتفاقية.
التسعير والتعديلات	خلال مدة هذه الاتفاقية يتعين على الشركة دفع رسوم ترخيص لشركة هيلتون تمثل نسبة من إجمالي الإيرادات التشغيلية للسنة ذات العلاقة.

٣- اتفاقية مجموعة خدمات مع شركة هيلتون

الجدول (١٢-٢٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية مجموعة خدمات مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية مجموعة خدمات مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	١٤٣٩/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٠٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تكون مدة هذه الاتفاقية متوافقة مع مدة اتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون

موضوع الاتفاقية	تقوم شركة هيلتون (أو الشركات التابعة لها) بموجب هذه الاتفاقية بتقديم مجموعة خدمات ومزايا تشمل التسويق المركزي والدولي والمبيعات والإشراف على مكتب المنطقة وذلك إلى الحد المناسب، ويتم توفيرها كخدمات ومزايا جماعية للفنادق الأخرى المملوكة أو المؤجرة أو المدارة من قبل شركة هيلتون أو الشركات التابعة لها. بالإضافة إلى ذلك، تقدم شركة هيلتون الخدمات الخاصة بالفنادق والتي تشمل الخدمات المقدمة من قبل شركة هيلتون أو الشركات التابعة لها إلى الفنادق ذات العلامات التجارية على أساس الاستخدام والتي تحصل منها رسوم وتضمن خدمات الموارد البشرية والخدمات الهندسية والخدمات القانونية حسبما ينطبق وفقاً لتقدير شركة هيلتون الخاص.
التسعير والتعديلات	يجب أن تدفع الشركة لهيلتون رسوم مقابل مجموعة الخدمات والمزايا بنسبة محددة من إجمالي الإيرادات التشغيلية.

٤- اتفاقية خدمات تطوير هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون

الجدول (١٣-٣٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات التطوير هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات التطوير هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	١٤٣٩/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٠٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تكون مدة هذه الاتفاقية متوافقة مع مدة اتفاقية إدارة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) مع شركة هيلتون
موضوع الاتفاقية	تزود شركة هيلتون بموجب هذه الاتفاقية الشركة بخدمات التطوير للمشروع والتي تشمل المساعدة في تقديم الخدمات الاستشارية والخدمات المعمارية وخدمات التصميم الداخلي وخدمات الأطعمة والمشروبات وغيرها من الخدمات المتعلقة بتشغيل الفندق.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة هيلتون رسوم خدمات التطوير بمبلغ محدد في الاتفاقية وبما في ذلك تكاليف ومصاريف السفر داخل المنطقة والتكاليف والنفقات الخاصة العادية الأخرى، بعد خصم جميع الضرائب. يتعين على الشركة دفع رسوم خدمات التطوير على أربعة (٤) أقساط متساوية بعد تاريخ نفاذ هذه الاتفاقية حسبما هو محدد في الاتفاقية.

ب- اتفاقية إدارة إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون

الجدول (١٣-٣٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إدارة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/١٤ م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٨ م) وبتاريخ ١٤٤٢/١٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٢٨ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ هذه الاتفاقية في تاريخها وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة التقويمية العشرين الكاملة بعد تاريخ الافتتاح وذلك في أقرب وقت ممكن عملياً بعد الانتهاء من الفندق واستكمال جميع أنشطة ما قبل الافتتاح كما هو متفق عليه كتابة بين الطرفين. تاريخ بدء بناء الفندق هو ١٤٤٤/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٩ م) وتاريخ الانتهاء من البناء هو ١٤٤٨/٠٥/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠٣ م).
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة بموجب هذه الاتفاقية مسؤولة عن تصميم وإنشاء وتأثيث وتجهيز وتزيين الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطع الأراضي رقم 1BN-04 ضمن وجهة «مسار» تحت اسم «Embassy Suites by Hilton Makkah KAAR» وتركيب جميع المفروشات والمعدات ومعدات التشغيل وفقاً لمعايير علامة هيلتون التجارية وأحكام هذه الاتفاقية، وتكون مسؤولة عن الحصول على جميع الموافقات المطلوبة وستمثل لجميع الأنظمة المتعلقة بما سبق. فيما تكون شركة هيلتون مسؤولة عن تشغيل وإدارة هذا الفندق، كما يتعين عليها تشغيل جميع المرافق وتوفير جميع الخدمات في الفندق، ويجوز لها تأجير أو ترخيص أو منح امتيازات للمساحات التجارية أو الخدمات أو غيرها من الأغراض الإضافية التي تخضع عادة لمثل هذه الاتفاقيات في الفنادق المماثلة، ولها القيام بذلك نيابة عن الشركة. ستبرم شركة هيلتون أيضاً جميع العقود المتعلقة بالفندق نيابة عن الشركة وباسمها.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة رسوم إدارة لشركة هيلتون حسبما هو محدد في الاتفاقية بناءً على إجمالي الربح التشغيلي المحقق. بالإضافة إلى ذلك، ستقوم شركة هيلتون بالخصم من، والدفع في، احتياطي الأثاث والتركيبات والمعدات بمبالغ محددة تمثل نسبة من إجمالي الإيرادات التشغيلية للفترة ذات العلاقة. في كل شهر تقويمي من كل سنة مالية سيتم إيداع خصم احتياطي الأثاث والتركيبات والمعدات بواسطة شركة هيلتون في حساب مخصص لذلك الاحتياطي على أساس إجمالي إيرادات التشغيل في الشهر التقويمي السابق.
الالتزامات الجوهرية	تمنح الشركة لشركة هيلتون السلطة الحصرية لتشغيل الفندق وفقاً لهذه الاتفاقية ويتضمن ذلك استخدام الفندق لجميع الأغراض المعتادة وشروط الدخول ورسوم الغرف والمساحات التجارية والترفيه والتسليّة والرياضة والاستجمام والماكولات والمشروبات وجميع مراحل الدعاية والإعلان ومسك الحسابات العاملة والاحتفاظ بالأموال باسم الشركة. يكون لشركة هيلتون الحق والالتزام الوحيد والحصري لتشغيل الفندق وفقاً لتحكيمها المهني وتقديرها دون تدخل من الشركة أو ممثليها وذلك وفقاً لهذه الاتفاقية وبحكمها.

النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	يتم تفسير كافة النزاعات الناشئة عن هذه الاتفاقية أو المتعلقة بها وتطبيقها وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة. باستثناء تلك الأمور التي تنص هذه الاتفاقية على أن يقررها خبير أو التي يتفق الطرفان على إحالتها إلى خبير، يتفق الطرفان بشكل لا رجعة فيه على أن جميع النزاعات أو الخلافات أو المطالبات الأخرى الناشئة عن أو فيما يتعلق بهذه الاتفاقية سيتم تسويتها نهائياً بموجب قواعد التحكيم الخاصة بغرفة التجارة الدولية، وسيكون مكان ذلك التحكيم في دبي، الإمارات العربية المتحدة.
أحكام أخرى	يعين على الشركة خلال مدة هذه الاتفاقية شراء جميع وثائق التأمين التي تتطلبها معايير علامة هيلتون التجارية التي لم يتم توفيرها بواسطة شركة هيلتون والاحتفاظ بها، بما في ذلك تغطية المقاولين والمقاولين من الباطن الذين يتم تكليفهم بتصميم وبناء المشروع وأداء الأعمال المتعلقة بالفندق.

وفقاً لهذه الاتفاقية، أبرمت الشركة ثلاث (٣) اتفاقيات تكميلية. فيما يلي ملخص للأحكام الرئيسية لهذه الاتفاقيات التكميلية:

١- اتفاقية ترخيص علامة إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) التجارية مع شركة هيلتون

الجدول (١٢-٣٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية ترخيص علامة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ١٤/١٠/٢٠١٨ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تكون مدة هذه الاتفاقية متوافقة مع مدة اتفاقية إدارة هيلتون إمباسي سويتس.
موضوع الاتفاقية	تمنح شركة هيلتون بموجب هذه الاتفاقية للشركة، خلال فترة سريان الاتفاقية، ترخيصاً غير حصري لاستخدام اسم العلامة التجارية لهيلتون فقط وفقاً لشروط وأحكام هذه الاتفاقية.
التسعير والتعديلات	يجب أن تدفع الشركة لشركة هيلتون رسوم ترخيص بنسبة محددة من إجمالي الإيرادات التشغيلية.

٢- اتفاقية مجموعة خدمات إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع هيلتون

الجدول (١٢-٣٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية ترخيص علامة هيلتون إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ١٤/١٠/٢٠١٨ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تكون مدة هذه الاتفاقية متوافقة مع مدة اتفاقية إدارة هيلتون إمباسي سويتس.
موضوع الاتفاقية	تقدم شركة هيلتون (أو الشركات التابعة لها) بموجب هذه الاتفاقية مجموعة من الخدمات والمزايا والتي تشمل التسويق المركزي والدولي والمبيعات والإشراف على مكتب المنطقة وذلك إلى الحد المناسب، ويتم توفيرها كخدمات ومزايا جماعية للفنادق الأخرى المملوكة أو المؤجرة أو المدارة من قبل شركة هيلتون أو الشركات التابعة لها. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تقدم شركة هيلتون الخدمات الخاصة بالفنادق والتي تشمل الخدمات المقدمة من قبل شركة هيلتون أو الشركات التابعة لها إلى الفنادق ذات العلامات التجارية على أساس الاستخدام والتي تحصل منها رسوم، وتتضمن خدمات الموارد البشرية والخدمات الهندسية والخدمات القانونية حسبما ينطبق وفقاً لتقدير شركة هيلتون الخاص.
التسعير والتعديلات	يجب أن تدفع الشركة لشركة هيلتون رسوم خدمات ومزايا المجموعة بنسبة محددة من إجمالي الإيرادات التشغيلية.

٢- اتفاقية خدمات التطوير لهيلتون إمباسي سويتس (Hilton Embassy Suites) مع شركة هيلتون

الجدول (٢٨-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات التطوير لهيلتون إمباسي سويتس (Hilton Embassy Suites) مع شركة هيلتون

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات التطوير هيلتون إمباسي سويتس (Hilton Embassy Suites) مع شركة هيلتون
الأطراف	- الشركة - شركة هيلتون
التاريخ	بتاريخ ٢٠٠٥/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٠م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تكون مدة هذه الاتفاقية متوافقة مع مدة اتفاقية إدارة هيلتون إمباسي سويتس.
موضوع الاتفاقية	تزود شركة هيلتون بموجب هذه الاتفاقية الشركة بخدمات التطوير للمشروع والتي تشمل المساعدة في تقديم الخدمات الاستشارية والخدمات المعمارية وخدمات التصميم الداخلي وخدمات الأطعمة والمشروبات وغيرها من الخدمات المتعلقة بتشغيل الفندق.
التسعير والتعديلات	تدفع الشركة لشركة هيلتون رسوم خدمات التطوير بمبلغ محدد وبما في ذلك تكاليف ومصاريف السفر داخل المنطقة والتكاليف والنفقات الخاصة العادية الأخرى، بعد خصم جميع الضرائب. وعند امتثال الشركة لالتزامات الدفع الخاصة بها وفقاً لاتفاقية مجموعة خدمات هيلتون إمباسي سويتس، ستقوم شركة هيلتون بإعادة دفع رسوم خدمات التطوير إلى الشركة وإصدار إشعار دائن إليها في أو قبل التاريخ الذي هو تسعين (٩٠) يوماً تقويمياً من تاريخ الافتتاح. يتعين على الشركة دفع رسوم خدمات التطوير على أربعة (٤) أقساط متساوية بعد تاريخ نفاذ هذه الاتفاقية حسبما هو محدد في الاتفاقية.

ج- اتفاقية تشغيل فندق تاج (Taj Hotel) مع شركة الفنادق الهندية المحدودة (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة الفنادق الهندية»)

الجدول (٢٩-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تشغيل فندق تاج (Taj Hotel) مع شركة الفنادق الهندية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تشغيل فندق تاج (Taj Hotel) مع شركة الفنادق الهندية
الأطراف	- الشركة - شركة الفنادق الهندية
التاريخ	٢٠٢٢/٠٧/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/٠٨م)، والمعدلة بتاريخ ١٢/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٧م)، وتاريخ ١٠/٠١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٨م)، وتاريخ ١٧/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٨م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	المدة الأولية لهذه الاتفاقية هي خمسة وعشرين (٢٥) عاماً من تاريخ الافتتاح والذي هو تاريخ بدء أعمال الفندق وعندما يقوم أول ضيف بتسجيل دخوله إلى الفندق مقابل مبلغ لأول مرة. يقر كل من الشركة وشركة الفنادق الهندية أن تاريخ الافتتاح سيكون ٠٨/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م)، ومع ذلك، فإن الشركة تقر بأن تاريخ الافتتاح المتوقع قد تم تمديده إلى تاريخ ٠٩/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٢١م). بالإضافة إلى ذلك، فإن هذه الاتفاقية قابلة للتجديد لفترتين متتاليتين والبالغ كل منها خمس (٥) سنوات. في حال منح شركة الفنادق الهندية موافقتها الكتابية الصريحة على الافتتاح الجزئي للفندق، يتم تمديد المدة الأولية للمدة بين تاريخ الافتتاح الجزئي وتاريخ افتتاح الفندق مع اكتمال جميع مرافقه وبجهازيتها للاستخدام من قبل النزلاء على جميع الأصعدة. تمتد مدة هذه الاتفاقية بعد نهاية المدة الأولية في حال تقديم أي من الطرفين إشعاراً للطرف الآخر برغبته في التمديد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من نهاية المدة الأولية أو المدة الإضافية السارية في ذلك الوقت شريطة موافقة الطرف الآخر على ذلك التمديد.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة بموجب هذه الاتفاقية مسؤولة عن تصميم وبناء الفندق الذي سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض رقم 1BS-04 ضمن وجهة «مسار» تحت العلامة التجارية «فنادق تاج» التي تحمل اسم «Taj Makkah» أو أي اسم آخر من هذا القبيل وفقاً لإرشادات العلامات التجارية السائدة في شركة الفنادق الهندية. يجب أن تكون تشطيبات الفندق مماثلة لتلك الخاصة بفنادق الخمس نجوم التي تم افتتاحها مؤخراً والفنادق القادمة ذات المقام الفاخر المماثل في المملكة. يجب أن تستند خطة وتصميم وبناء الفندق إلى معايير «فنادق تاج» التي أنشأتها شركة الفنادق الهندية ويتم إبلاغها إلى الشركة كتابةً. يتعين على الشركة التكاليف بتعيين مستشارين مثل المهندسين المعماريين ومستشاري التصميم الداخلي ومستشاري تصميم الإضاءة بالتشاور مع شركة الفنادق الهندية، كما يتعين عليها تعيين شركة إدارة مشروع محترفة لتتولى تنسيق التصميم والتنفيذ مع مستشاري ومقاولي شركة الفنادق الهندية.
التسعير والتعديلات	يجب على الشركة أن تدفع لشركة الفنادق الهندية رسوم تشغيل عن كل سنة مالية واقعة ضمن مدة هذه الاتفاقية، تشمل رسوم الإدارة الأساسية ورسوم الحوافز، كل بنسبة محددة في الاتفاقية. كما يتعين على الشركة دفع رسوم مبيعات وتسويق لشركة الفنادق الهندية بمبلغ يساوي نسبة محددة من إجمالي الإيرادات لكل سنة مالية. علاوة على ذلك، يجب على الشركة أن تدفع رسوم خدمات المجموعة المركزية لشركة الفنادق الهندية بمبلغ يساوي نسبة محددة من إجمالي الإيرادات لكل سنة مالية. تمثل هذه الرسوم تكلفة الخدمات المشتركة التي يقدمها مسؤولو الشركات في شركة الفنادق الهندية، مثل تطوير سياسات وإجراءات الموارد البشرية وبرامج التدريب. يجب أن تكون جميع الرسوم والمصاريف المستحقة الدفع إلى شركة الفنادق الهندية صافية من ضريبة القيمة المضافة وضريبة الخدمة والجبايات الحكومية والرسوم وغيرها من الرسوم التي قد تكون قابلة للتطبيق من وقت لآخر.

تقوم شركة الفنادق الهندية بالإشراف على أعمال الفندق وتوجيهها والتحكم فيها وفقاً لشروط هذه الاتفاقية. يجب أن تشمل الأعمال جميع الجوانب التي عادة ما تكون موضوع تشغيل الفنادق الفخمة في مكة المكرمة، بما في ذلك تلك الجوانب المتعلقة بالمحاسبة والتحصيل وسياسات الائتمان ومسك الحسابات المصرفية والتدبير المنزلي والمطبخ والغسيل. يحق لشركة الفنادق الهندية الدخول في عقود إيجار وتراخيص وامتيازات مع أطراف ثالثة لمساحات البيع بالتجزئة داخل الفندق لتسويق استخدامها وفقاً لأعمال الفندق بالتشاور مع الشركة. يجب أن تحصل شركة الفنادق الهندية على موافقة الشركة قبل الدخول في أي عقد إيجار أو ترخيص أو امتياز من هذا القبيل مما يكون مدته سنة واحدة أو أكثر، ما لم يكن هذا الترتيب متصوراً بالفعل في الخطة السنوية النهائية المتفق عليها بين الطرفين. تقدم شركة الفنادق الهندية للشركة ميزانية بالتكاليف المقدرة لما قبل الافتتاح في موعد لا يتجاوز ستة (٦) أشهر قبل تاريخ الافتتاح المتوقع لموافقة الشركة عليها، والتي يجب أن تشمل (من بين أمور أخرى) تكلفة التوظيف وتكلفة موظفي الشركة وتكلفة إعلان ما قبل الافتتاح. تقوم الشركة بفتح حسابين مصرفيين - حساب التشغيل وحساب الصندوق الاحتياطي - باسم الفندق خلال مدة هذه الاتفاقية. ويتم إيداع إجمالي الإيرادات وأي أموال إضافية تقدمها الشركة لرأس المال العامل أو لأغراض أخرى (بخلاف الأموال المودعة في حساب الصندوق الاحتياطي) في حساب التشغيل. في نهاية كل فترة مالية بعد تاريخ الافتتاح، يتعين على شركة الفنادق الهندية تحويل الأموال إلى احتياطي يتم الاحتفاظ به لاستبدال الأثاث والتراكيب والمعدات من حساب التشغيل إلى حساب الصندوق الاحتياطي ويجب إيداع النقد المستلم من بيع الأثاث والتراكيب والمعدات في السياق العادي للأعمال في ذلك الحساب بمبلغ يمثل نسبة من إجمالي الإيرادات للسنة ذات العلاقة.	الالتزامات الجوهرية
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها للتحكيم بموجب قواعد غرفة التجارة الدولية، ويكون مكان ذلك التحكيم في دبي، الإمارات العربية المتحدة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي
تتعهد الشركة وتوافق على أنه يجب عليها (في جميع الأوقات) خلال مدة هذه الاتفاقية وبموافقة شركة الفنادق الهندية شراء تأمين كافٍ لكامل قيمة الاستبدال مع شركات التأمين المسجلة محلياً وذات السمعة الطيبة ضد جميع المخاطر (بما في ذلك الحريق والزلازل والأنفجارات والإضرابات وأعمال الشغب والحرب والاضطراب المدني وغيرها من مثل هذه المخاطر) ويتعين عليها الحفاظ على وثائق التأمين اللازمة. تقوم الشركة أيضاً بشراء والحفاظ على المسؤولية العامة الشاملة الكافية التي تغطي تأمين المسؤولية العامة بما في ذلك الإصابة الشخصية / الإصابة الجسدية أو تلف الممتلكات أو مسؤولية صاحب الفندق الناشئة عن أعمال الفندق أو التسمم الغذائي أو مسؤولية المصاعد أو مسؤولية الإعلان أو أي تأمين آخر قد يكون مطلوباً بموجب الأنظمة المعمول بها وبالمبالغ التي تراها الشركة ضرورية ومعقولة.	أحكام أخرى

وفقاً لهذه الاتفاقية، أبرمت الشركة اتفاقية تكميلية واحدة. يرد أدناه ملخص للأحكام الرئيسية لهذه الاتفاقية التكميلية:

١- اتفاقية فندق تاج (Taj Hotel) للخدمات الفنية مع شركة الفنادق الهندية

الجدول (١٣-٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية فندق تاج (Taj Hotel) للخدمات الفنية مع شركة الفنادق الهندية

اتفاقية فندق تاج (Taj Hotel) للخدمات الفنية مع شركة الفنادق الهندية	عنوان الاتفاقية
الشركة شركة الفنادق الهندية	الأطراف
١٤٣٩/٠٧/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/٠٨م). والمعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٧م).	التاريخ
تبدأ مدة هذه الاتفاقية في تاريخها وتنتهي في تاريخ الافتتاح المتوقع والذي هو ١٤٤٧/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٣١م).	مدة الاتفاقية وآلية تجديدها
بموجب هذه الاتفاقية تقوم شركة الفنادق الهندية بتزويد الشركة بالخدمات الاستشارية وخدمات المساعدة التطويرية لما قبل الافتتاح لتطوير وافتتاح «فندق تاج» في مكة المكرمة. يجب على شركة الفنادق الهندية تقديم هذه الخدمات بسرعة وفعالية وبما يتفق مع معايير «فنادق تاج» كما يجب أن تزود شركة الفنادق الهندية بالشركة بالخدمات الفنية بما في ذلك معايير التصميم والتفاصيل التشغيلية والمواصفات الأخرى ذات الصلة للفنادق التي يتم تصميمها وتشغيلها تحت العلامة التجارية «فنادق تاج». تقوم الشركة بالتشاور مع شركة الفنادق الهندية بتعيين المصممين والاستشاريين الذين سيعملون على تكييف هذه المعلومات مع ظروف الموقع والمتطلبات القانونية وتقديم خدمات التصميم والتخطيط المتخصصة الأخرى حسب الاقتضاء. وستشمل الخدمات الفنية أيضاً خدمات ما قبل التطوير وما قبل الافتتاح وخدمات التطوير المتعلقة بالتصميم والمواصفات ومتطلبات المعدات اللازمة لتشغيل الفندق وكل ذلك وفقاً لمعايير الفنادق الفاخرة ضمن مجموعة «فنادق تاج».	موضوع الاتفاقية
يتعين على الشركة دفع رسوم ثابتة إلى شركة الفنادق الهندية بقيمة محددة في الاتفاقية لتقديم الخدمات الفنية والمساعدة فيما يتعلق بفترة ما قبل الافتتاح. تُدفع رسوم الخدمة الفنية على دفعات حسبما هو محدد في الاتفاقية. يجب أن تكون جميع الرسوم والمصاريف المستحقة الدفع إلى شركة الفنادق الهندية صافية من ضريبة القيمة المضافة وضريبة الخدمة والعجبايات الحكومية وغيرها من الرسوم التي قد تكون قابلة للتطبيق من وقت لآخر.	التسعير والتعديلات

د- اتفاقية إدارة فندق كمبينسكي (Kempinski Hotel) مع كمبينسكي هوتيلز إس آي (Kempinski SI) (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة كمبينسكي»)

الجدول (١٢-٤١): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إدارة فندق كمبينسكي (Kempinski Hotel) مع شركة كمبينسكي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إدارة فندق كمبينسكي (Kempinski Hotel) مع شركة كمبينسكي
الأطراف	- الشركة - شركة كمبينسكي
التاريخ	١١/١٠/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٥/٠٦/٢٠١٨م) والمعدلة بتاريخ ١٠/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/٠٨/٢٠٢٠م)، وتاريخ ١٢/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢١م)، وتاريخ ٢١/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢١م)، وتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٣هـ (الموافق ١٨/٠٥/٢٠٢٢م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في منتصف ليلة ٣١ ديسمبر بعد الذكرى العشرين لتاريخ الانتهاء من الفندق ويمكن تمديدتها لفترتين إضافيتين كل منهما يبلغ خمس (٥) سنوات ويكون التمديد بذات الشروط والأحكام، ذلك ما لم يخطر أي من الطرفين الآخر بنيته في الإنهاء قبل تسعة (٩) أشهر على الأقل من انتهاء المدة الأولية أو المدة الممتدة حسب الحال.
موضوع الاتفاقية	تم تعيين شركة كمبينسكي بموجب هذه الاتفاقية كمشغل حصري لأحد الفنادق في وجهة «مسار» تحت العلامة التجارية «فندق كمبينسكي» (Kempinski Hotel)، ولها السلطة الكاملة في الإشراف على إدارة الفندق وتشغيله وتوجيهه والتحكم فيه بمستوى من الجودة والخدمات التي تعتبر مناسبة للفنادق الفاخرة العالمية من فئة الخمس (٥) نجوم وذلك مع مراعاة العادات والتقاليد والثقافة المحلية.
التسعير والتعديلات	في مقابل خدمات التشغيل والإدارة يحق لشركة كمبينسكي الحصول على رسوم تحفيزية تحتسب بناءً على إجمالي الربح التشغيلي المحقق. بموجب هذه الاتفاقية، تتمتع شركة كمبينسكي بالسلطات التالية:
الالتزامات الجوهرية	- تحديد جميع الأسعار والرسوم لكافة الخدمات أو الدخل من أي نوع الناتج عن تشغيل الفندق. - شراء، نيابةً عن الشركة ولحسابها، جميع الإمدادات والمعدات التشغيلية والمخزونات والمواد الأخرى اللازمة لتشغيل الفندق. - التفاوض والدخول في وإدارة عقود الخدمة والتوريد التي تبلغ مدتها سنة واحدة أو أكثر وتبلغ قيمتها أو تزيد عن مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) دولار أمريكي والتي تكون لغرض تشغيل فندق كمبينسكي (Kempinski Hotel)، وذلك نيابةً عن الشركة وبعد الحصول على موافقتها الخطية. - الدخول في وإدارة عقود إيجار مع مشغلي التجزئة والإشراف على أنشطتهم نيابةً عن الشركة ولحسابها وبعد الحصول على موافقتها الخطية المسبقة. - تحديد سياسة الائتمان وإجراء الترتيبات مع أنظمة بطاقات الائتمان. - بذل الجهود المعقولة تجارياً لتحقيق جميع المبالغ المستحقة من النزلاء والعلاء الآخرين ومشغلي التجزئة. - توظيف أو إشراك أو تعيين متخصصين ومستشارين آخرين تابعين لجهات خارجية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	يجب أن تقدم شركة كمبينسكي إلى الشركة في غضون عشرة (١٠) أيام بعد نهاية كل شهر تقويمي بياناً مفصلاً يحدد إجمالي الإيرادات التشغيلية وإجمالي الربح التشغيلي وإجمالي الربح التشغيلي المعدل ورسوم الحوافز المستحقة عن الشهر السابق على أساس تراكمي من العام حتى تاريخه. يحق لشركة كمبينسكي أن تحول إلى نفسها من حساب التشغيل رسوم الحوافز المستحقة بناءً على هذا البيان في غضون عشرة (١٠) أيام من تسليمها. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتعويض شركة كمبينسكي عن جميع المصاريف الشخصية المدرجة في الميزانية أو المعتمدة مسبقاً. عندما تكون الخدمات التي تقدمها شركة كمبينسكي لصالح العديد من فنادق كمبينسكي، بما في ذلك فندق كمبينسكي المشار إليه في هذه الاتفاقية، سيتم تخصيص التكلفة والنفقات الشخصية المتكبدة لممتلكات شركة كمبينسكي المستفيدة. في المقابل، يتعين على شركة كمبينسكي أن تدفع للشركة أموال المفتاح (Key Money) (وهي دفعة مقدمة) بمبلغ محدد في الاتفاقية على قسطين حسبما هو محدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية للقوانين الموضوعية في إنجلترا وويلز ويجب تفسيرها وتطبيقها وفقاً لهذه القوانين ويُحال بصفة نهائية أي نزاع ينشأ عن هذه الاتفاقية أو يتعلق بها ويتعلق بها ويتعذر حله ودياً في غضون ثلاثين (٣٠) يوماً إلى التحكيم بموجب قواعد التحكيم الخاصة بمركز دبي المالي العالمي - محكمة لندن للتحكيم الدولي - من خلال هيئة تحكيم مشكلة من ثلاثة (٣) محكمين. يجب أن يكون مقر ومكان التحكيم هو مركز دبي المالي العالمي في دبي، الإمارات العربية المتحدة.

وفقاً لهذه الاتفاقية، أبرمت الشركة ثلاث (٣) اتفاقيات تكميلية. فيما يلي ملخص للأحكام الرئيسية لهذه الاتفاقيات التكميلية:

١- اتفاقية ترخيص علامة كمبينسكي (Kempinski) التجارية مع شركة كمبينسكي

الجدول (١٣-٤٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة كمبينسكي (Kempinski) مع شركة كمبينسكي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية ترخيص علامة كمبينسكي (Kempinski) مع شركة كمبينسكي
الأطراف	- الشركة - شركة كمبينسكي
التاريخ	١١/١٠/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٥/٠٦/٢٠١٨م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة هذه الاتفاقية من تاريخها وتظل سارية المفعول طالما أن اتفاقية إدارة كمبينسكي سارية المفعول.

موضوع الاتفاقية	تمنح شركة كمبينسكي بموجب هذه الاتفاقية الشركة الحق والترخيص غير الحصريين لتشغيل الفندق تحت اسم كمبينسكي (Kempinski) وشعارها المملوك أو المرخص من شركة كمبينسكي أي جي، ألمانيا (Kempinski IG Germani) (الشركة الأم والمرخص لكمبينسكي)، سواء أكان مسجلاً أم لا. تظل ملكية أي علامات تجارية خاضعة لهذه الاتفاقية ملكية حصرية لشركة كمبينسكي أي جي، ألمانيا، ولا يجوز للشركة استخدامها، بخلاف ما يتعلق باتفاقية إدارة كمبينسكي.
التسعير والتعديلات	يتعين على الشركة أن تدفع لشركة كمبينسكي من تاريخ الافتتاح ومقابل استخدام العلامة التجارية رسوم حق امتياز تساوي نسبة محددة من إجمالي الإيرادات التشغيلية.

٢- اتفاقية التسويق والخدمات المركزية مع شركة كمبينسكي

الجدول (١٢-٤٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسويق والخدمات المركزية مع شركة كمبينسكي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية التسويق والخدمات المركزية مع شركة كمبينسكي
الأطراف	- الشركة - شركة كمبينسكي
التاريخ	١١/١٠/١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٥/٠٦/٢٠١٨ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة هذه الاتفاقية من تاريخها وتظل سارية المفعول طالما أن اتفاقية إدارة كمبينسكي سارية المفعول.
موضوع الاتفاقية	تقدم شركة كمبينسكي والشركات التابعة لها بموجب هذه الاتفاقية خدمات التسويق والحجز، بما في ذلك خدمات البيع والتوزيع وأنشطة البيع والتسويق الفردي ونظام الحجز وبرنامج الولاء للنزلاء. بالإضافة إلى خدمات التسويق والحجز، تقدم شركة كمبينسكي خدمات إضافية تتضمن الخدمات المركزية مثل الدعم الإداري وخدمات التدريب وخدمات مراقبة الجودة.
التسعير والتعديلات	في مقابل تقديم مثل هذه الخدمات، يحق لشركة كمبينسكي الحصول على رسوم أساسية والتي تحتسب كنسبة من الإيرادات التشغيلية للسنة ذات العلاقة.

٣- اتفاقية الخدمات الفنية مع شركة كمبينسكي

الجدول (١٢-٤٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الفنية مع شركة كمبينسكي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات الفنية مع شركة كمبينسكي
الأطراف	- الشركة - شركة كمبينسكي
التاريخ	١١/١٠/١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٥/٠٦/٢٠١٨ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة هذه الاتفاقية من تاريخها وتظل سارية المفعول حتى تاريخ اكتمال الفندق بالكامل من كافة النواحي الجوهرية واكتمال أي مكونات جوهرية أخرى من المشروع بشكل عام على النحو المحدد من قبل شركة كمبينسكي.
موضوع الاتفاقية	بموجب هذه الاتفاقية تقوم شركة كمبينسكي بتزويد الشركة بالخدمات الاستشارية والفنية فيما يتعلق بتصميم وبناء وتأثيث وتجهيز فندق كمبينسكي. كذلك على شركة كمبينسكي تقديم خدمات ما قبل الافتتاح المتعلقة بالإدارة والميزانية والموظفين الرئيسيين وغيره.
التسعير والتعديلات	يتعين على الشركة دفع رسوم لشركة كمبينسكي حسبما هو محدد في الاتفاقية مقابل تقديمها للخدمات الفنية. يتم دفع الرسوم السابق ذكرها على خمسة (٥) أقساط حسبما هو محدد في الاتفاقية. في حالة عدم حلول تاريخ الافتتاح في غضون مدة محددة في الاتفاقية من تاريخ نفاذ الاتفاقية، يتم زيادة رسوم الخدمات الفنية بمبلغ محدد في الاتفاقية. بالإضافة إلى رسوم الخدمات الفنية، يجب على الشركة أن تدفع لشركة كمبينسكي رسوم خدمة ما قبل الافتتاح بقيمة شهرية محددة في الاتفاقية للفترة التي تبدأ اثني عشر (١٢) شهراً قبل التاريخ المقرر للافتتاح والذي يبدأ من تاريخ ١١/٠٦/١٤٤٧ هـ (الموافق ١٢/٠١/٢٠٢٥ م) وينتهي بحلول تاريخ الافتتاح الفعلي

هـ- اتفاقية خدمات فندق حياة (Hyatt Hotel) مع شركة حياة إنترناشونال – جنوب غرب آسيا المحدودة (Hyatt International Co. - Southwest Asia Limited) (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة حياة»)

الجدول (١٢-٤٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات فندق حياة (Hyatt Hotel) مع شركة حياة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات فندق حياة (Hyatt Hotel) مع شركة حياة
الأطراف	- الشركة - شركة حياة
التاريخ	١٤٤١/٠١/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٦م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧م)، وتاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٢م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه الاتفاقية من تاريخها وتبدأ مدة التشغيل في تاريخ الافتتاح والذي سيتم تحديده بعد البدء بأعمال التطوير والتي لم تبدأ كما في تاريخ هذه النشرة وتنتهي الاتفاقية في ٣١ ديسمبر من السنة المالية الواقع فيها الذكرى الخامسة والعشرين لتاريخ الافتتاح. ويمكن تمديدتها بناءً على الاتفاق المتبادل بين الطرفين لفترتين إضافيتين كل منهما يبلغ خمس (٥) سنوات ويكون التمديد بذات الشروط والأحكام.
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة حياة بموجب هذه الاتفاقية بصفة حصرية بالإشراف على تشغيل أحد الفنادق التي سيتم إنشاؤها وتملكها من قبل الشركة في وجهة «مسار» تحت العلامة التجارية «Grand Hyatt». تتمتع شركة حياة بسلطة الإشراف على تشغيل فندق حياة وتقديم المشورة والتوجيه إلى موظفي الإدارة. تشمل سلطات شركة حياة في تشغيل فندق حياة إدارة شؤون الموظفين وسياسات الموارد البشرية وتحديد شروط دخول النزلاء والتخطيط والإشراف وتنفيذ جميع جوانب الترويج والدعاية وتحصيل الإيرادات والإشراف على التدابير الأخرى الضرورية لتشغيل الفندق وتنفيذها.
التسعير والتعديلات	يتعين على الشركة أن تدفع الرسوم والتعويضات إلى شركة حياة حسبما هو محدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لقوانين إنجلترا وويلز ويجب تفسيرها وتطبيقها وفقاً لذلك ويُحال بصفة نهائية أي نزاع ينشأ عن هذه الاتفاقية أو يتعلق بها للتحكيم النهائي والملزم وفقاً لقواعد التحكيم الخاصة بمركز دبي المالي العالمي – محكمة لندن للتحكيم الدولي – المعمول بها من وقت لآخر ويخضع لنظام التحكيم السعودي. يجب أن يكون مكان ومقر التحكيم هو دبي، الإمارات العربية المتحدة.

وفقاً لهذه الاتفاقية، أبرمت الشركة ثلاثة (٣) اتفاقيات تكميلية. فيما يلي ملخص للأحكام الرئيسية لهذه الاتفاقيات التكميلية:

١- اتفاقية ترخيص علامة حياة (Hyatt) التجارية مع شركة حياة

الجدول (١٢-٤٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية ترخيص علامة فندق حياة (Hyatt) مع شركة حياة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية ترخيص علامة حياة (Hyatt) مع شركة حياة
الأطراف	- الشركة - شركة حياة
التاريخ	١٤٤١/٠١/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٦م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه بتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٦م). تصبح حقوق الشركة فيما يتعلق بالعلامات التجارية سارية المفعول بعد ما يلي (أيهما بعد): (١) تاريخ الافتتاح وفقاً لاتفاقية خدمات فندق حياة وهو ١٤٤٧/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٣١م) و(٢) إذا كان التسجيل متطلب، يكون تاريخ النفاذ هو تاريخ تسجيل هذه الاتفاقية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية.
موضوع الاتفاقية	تمنح شركة حياة بموجب هذه الاتفاقية الشركة ترخيصاً غير حصري في المملكة لاستخدام العلامات التجارية طوال مدة هذه الاتفاقية وقطط فيما يتعلق بتشغيل الفندق الذي يحمل علامة «Hyatt» والذي سيتم افتتاحه.
التسعير والتعديلات	يتعين على الشركة دفع رسوم حق الامتياز لشركة حياة حسبما هو محدد في الاتفاقية.

٢- اتفاقية خدمات النظم مع شركة حياة غلوبال سيرفيسز إنك (Hyatt Global Services Inc. Co.) (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة حياة غلوبال»)

الجدول (١٢-٤٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات النظم مع شركة حياة غلوبال

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات النظم مع شركة حياة غلوبال
الأطراف	- الشركة - شركة حياة غلوبال
التاريخ	١٤٤١/٠١/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٦م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ هذه الاتفاقية من تاريخها وتظل سارية المفعول طوال مدة التشغيل وتنتهي بانتهاء اتفاقية خدمات فندق حياة.

موضوع الاتفاقية	تقدم شركة حياة غلوبال بموجب هذه الاتفاقية خدمات النظم والتقنية والتي تتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، الخدمات التالية:
	• خدمات ترويج المؤتمرات والأعمال والمبيعات. • التسويق والإعلان وخدمات العلاقات العامة القائمة على السلسلة. • خدمات الحجز المركزية. • الخدمات المتعلقة بالتطوير والصيانة والتنفيذ والإدارة ومراجعة برنامج ولاء النزلاء أو برامج حياة أو الشركات التابعة لها وسارية المفعول من وقت لآخر. • الخدمات المتعلقة بتوفير وتركيب وتنفيذ وتحديث وتجديد واستبدال وتطوير ودعم أنظمة التقنية. • خدمات فندقية مركزية والتي تتضمن من بين وظائف أخرى المحاسبة والتي قد يتم توفيرها من وقت لآخر من مركز خدمات مشترك.
التسعير والتعديلات	تعتبر التكاليف المرتبطة بتقديم الخدمات المذكورة أعلاه بمثابة تكاليف تشغيل تحتسب بناءً على النحو المحدد في الاتفاقية.

٣- اتفاقية الخدمات الفنية مع شركة حياة إنترناشونال تیکنل سرفسز (Hyatt International Technical Services Co.) (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة حياة إنترناشونال»)

الجدول (١٣-٤٨): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات الفنية مع شركة حياة إنترناشونال

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات الفنية مع شركة حياة إنترناشونال
الأطراف	• الشركة • شركة حياة إنترناشونال
التاريخ	٢٧/٠١/١٤٤١هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠١٩م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في موعد الافتتاح والذي كان متوقع أن يكون حوله (كما في تاريخ التوقيع) بتاريخ أقصاه ١٤٤٦/٠٧/٠١هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢٥م) بموجب اتفاقية الخدمات مع فندق حياة. في حال قيام الشركة بتعليق تطوير فندق حياة وإخطار حياة إنترناشونال بهذا التعليق، فلن تكون تلك الأخيرة ملزمة بتقديم أي خدمات حتى تتلقى إشعاراً كتابياً من الشركة باستئناف التطوير. في حال التعليق، سيتم تمديد تاريخ انتهاء هذه الاتفاقية لفترة زمنية مساوية لفترة التعليق. أصدرت الشركة خطاب تعليق بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠٢٠م) والذي بموجبه علقت الشركة مدة هذه الاتفاقية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً اعتباراً من اليوم الرابع عشر من تاريخ خطاب التعليق الذي أصدرته الشركة. كما أصدرت الشركة خطاب تعليق ثاني بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٩هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠٢٢م) والذي بموجبه وافق الطرفان على تعليق هذه لمدة سبعة (٧) أشهر إضافية حتى ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠٢٢م). كما أصدرت الشركة خطاب تعليق ثالث بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٥/٠٧/٢٠٢٢م) والذي بموجبه وافق الطرفان على تعليق هذه الاتفاقية لفترة إضافية حتى ١٤٤٤/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٣١/١٠/٢٠٢٢م). وفقاً لخطابات التعليق السابقة، فإن تاريخ الانتهاء المعدل لهذه الاتفاقية هو ١٤٤٨/٠٧/١٧هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٦م).
موضوع الاتفاقية	بموجب هذه الاتفاقية تقوم شركة حياة إنترناشونال بتزويد الشركة بالخدمات الفنية فيما يتعلق بتصميم وبناء وتأثيث وتجهيز فندق حياة للامتثال لمتطلبات اتفاقية الخدمات مع فندق حياة.
التسعير والتعديلات	يتعين على الشركة دفع رسوم لحياة إنترناشونال بمبلغ محدد في الاتفاقية مقابل تقديمها للخدمات الفنية، حسبما هو محدد في الاتفاقية.

١٣-٥- الاتفاقيات الاستثمارية

أبرمت الشركة ثمانية (٨) اتفاقيات استثمارية، والتي بموجبها تؤجر الشركة أو تمنح امتياز على عقارات أو مناطق أخرى في وجهة «مسار» ليتم توظيفها من خلال تطويرها وتشغيلها بالإضافة إلى عدد من اتفاقيات وكالة الخدمات المصاحبة لها. ولا يمكن تحديد إجمالي قيمة الاتفاقيات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ حيث أنها تتكون من دفعات دورية يتم سدادها للشركة حسب الإنجاز أو شروط تعاقدية أخرى. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- اتفاقية تأجير استثماري مع شركة هامات المتطورة (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة هامات»)

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تأجير استثماري مع شركة هامات
الأطراف	• الشركة • شركة هامات
التاريخ	٣٠/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٣/٠١/٢٠٢٢م) والمعدلة بتاريخ ٠١/٠٧/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢٣م)، وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠٢٣م).

مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	يبدأ سريان هذه الاتفاقية من تاريخها وتستمر لمدة ثلاثين (٣٠) عاماً بعد ذلك تنتهي بتاريخ ١٤٧٤/٠٥/٠١هـ (الموافق ٢٠٥٢/٠١/٠٣م) وتتضمن هذه المدة فترة سماح تمتد من تاريخ نفاذ الاتفاقية حتى تاريخ بدء نفاذ الإيجار وهو في نهاية السنة الرابعة من تاريخ صدور ترخيص البناء من الجهة المعنية على ألا تتجاوز السنة السادسة من تاريخ النفاذ. أيهما أقل. وفقاً لهذه الاتفاقية، فإن تاريخ بدء عقد الإيجار يبدأ من السنة الرابعة اللاحقة لإصدار رخصة البناء من قبل الجهة المختصة وذلك شريطة ألا يتجاوز ذلك السنة السادسة من تاريخ هذه الاتفاقية، أيهما أسبق. يمكن تمديد مدة هذه الاتفاقية لفترة إضافية إذا تجاوز عقد تنفيذ الأعمال المتعلقة بتصميم وبناء المجمع التجاري نسبة محددة من التكلفة المقدرة. يجب أن تكون هذه الفترة الإضافية متناسبة مع مبلغ الزيادة في التكلفة وتضاف إلى مدة الإيجار الأصلية من غير احتساب فترة السماح شريطة أن تكون التكلفة الإضافية ناتجة عن زيادة الأسعار في السوق وألا تتجاوز فترة التمديد مدة محددة في الاتفاقية في أي حال، وأن يتم تزويد الشركة بنسخة من عقد البناء في حالة طلب تمديد المدة. إضافة إلى ذلك، استلمت شركة هامات جميع الموافقات للأعمال بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠٣م)، وكان تاريخ بدء الأعمال من قبل شركة هامات بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٣م)، وتم تحديد تاريخ اكتمال جميع الأعمال من قبل شركة هامات ليكون ١٤٥٠/٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٢/٠٣م).
موضوع الاتفاقية	قامت الشركة بموجب هذه الاتفاقية بصفتها المالك بتأجير عشرين (٢٠) عقار بمساحة إجمالية قدرها واحد وسبعين ألف ومائتين وسبعة ونصف (٧١,٢٠٧,٥) متراً مربعاً لتستخدمها شركة هامات لتطوير وبناء مجمع تجاري.
التسعير والتعديلات	تكون شركة هامات مسؤولة عن كافة النفقات والتكاليف المتعلقة بتصميم وتطوير وبناء المجمع التجاري وتنفيذ جميع الأعمال ذات الصلة وفقاً للجدول الزمني المتفق عليه في الاتفاقية ومعايير البناء، وستكون الشركة مسؤولة عن جميع تكاليف الصيانة والإصلاح وتكاليف الصيانة والإصلاحات الطارئة. ويحق للشركة إسناد تلك المسؤوليات إلى وكيل خدمة يقوم بتنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح بموجب اتفاقية وكيل خدمة. تتعهد شركة هامات بتزويد الشركة بشهادة معتمدة من قبلها ومديرها أو محاسبها تحدد عائدات العقارات بالطريقة المحددة في الاتفاقية. كما تدفع شركة هامات للشركة رسوم خدمة سنوية حسبما هو محدد في الاتفاقية بالإضافة إلى رسوم التبريد والتخلص من النفايات وفقاً للمعدلات المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	تكون شركة هامات مسؤولة عن أعمال التصميم بما في ذلك التصميم الأولي والتصاميم النهائية والتي تخضع لموافقة الشركة. يجوز للشركة في غضون خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ استلام التصميم إما الموافقة على هذه التصميم أو طلب تعديلها بما يتماشى مع إرشادات التطوير لوجهة «مسار» أو أنظمة البناء المعمول بها. وتكون شركة هامات مسؤولة عن تنفيذ الأعمال المتعلقة بتطوير المجمع التجاري والتي تتعهد بإنجازها وفقاً لمراحل التطوير المتفق عليها. تتمتع شركة هامات بالحق الحصري في إدارة وتشغيل وتسويق مجمع «مسار» الواقع من ضمن عقارات شركة هامات والتعاقد مع أطراف ثالثة لتطويره والحق في تأجيرها من الباطن.
الإنهاء	يجوز لشركة هامات بموجب موافقة خطية مسبقة من الشركة إنهاء هذه الاتفاقية في أي وقت بعد تنفيذ الأعمال حيث تقرر أنه لم يعد من الممكن الاستمرار في هذه الأعمال وذلك من خلال تزويد الشركة بإشعار خطي مدته ستة (٦) أشهر موضعاً أسباب الإنهاء. تنتهي هذه الاتفاقية بنزع ملكية أرضها من قبل أي جهة حكومية مختصة، سواء كان ذلك كلياً أم جزئياً، لاستخدامها في أغراض عامة أو شبه عامة. إذا كان النزاع جزئياً وكانت شركة هامات لا تزال قادرة على استخدام الجزء المتبقي من مجمع «مسار» الواقع من ضمن العقارات للغرض المقصود، عندئذ تحتفظ شركة هامات بالحق الحصري في إنهاء أو استمرار هذه الاتفاقية شريطة أن تحدد الجهة النازعة مدى ملائمة الأرض ذات الصلة لهذا الاستخدام وتوافق الأطراف على ذلك. إذا قررت الجهة النازعة أنه لا يجوز استخدام الأرض للغرض المحدد بموجب هذه الاتفاقية، يتم إنهاؤها، وسيتم تحديد حقوق الأطراف وتعويضهم عن هذا الإنهاء والنزع من قبل لجنة التقييم في تقرير التقييم الخاص بها. في حال تعرض مجمع «مسار» الواقع من ضمن العقارات للتلف أو التدمير بواسطة خطر مؤمن عليه جاعلاً تلك الأراضي غير صالحة للاستخدام وتقرر الشركة أنه ليس من المعقول تجارياً إصلاح هذا الضرر فإنه يجوز لأي طرف إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار للطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال ستين (٦٠) يوماً إلى التحكيم بصفة نهائية من قبل المركز السعودي للتحكيم التجاري وفقاً لقواعد التحكيم الخاصة به.
أحكام أخرى	بموجب هذه الاتفاقية، تكون جميع الإضافات والتغييرات التي تم إجراؤها على العقارات ملكاً للشركة وتبقى مع الشركة عند انتهاء هذه الاتفاقية وذلك ما لم تخطر الشركة شركة هامات بأن أي من هذه الإضافات يجب أن يتم إلزائها قبل انتهاء مدة هذه الاتفاقية. في حالة إنهاء هذه الاتفاقية قبل انقضاء مدتها، تعود ملكية هذه التغييرات والإضافات إلى شركة هامات وسيتم تقييمها من قبل مئتم مستقل، ما لم يكن الإنهاء بناءً على طلب شركة هامات. يكون لدى شركة هامات حق الشفعة حيث يحق لها أن ترفض أولاً شراء أراضي هامات إذا قررت الشركة بيعها خلال مدة عقد الإيجار وحتى سنة ميلادية واحدة بعد إنهاؤها أو انتهاءها. ولا يجوز أن تتنازل شركة هامات عن حق الرفض الأول هذا لأي شخص آخر. عندما تقرر الشركة بيع الأراضي المؤجرة لشركة هامات، يجب عليها إرسال إخطار إلى شركة هامات يوضح سعر البيع، ويجب على شركة هامات، في غضون ١٥ يوماً من استلام هذا الإخطار، إبلاغ الشركة كتابياً بقرارها. يجب ألا يقل سعر البيع عن التقييم الذي يحدده المقيم الذي تعينه الشركة، وإذا كانت شركة هامات ترغب في ممارسة حقها في الرفض الأول، فيجب عليها دفع دفعة مقدمة غير قابلة للاسترداد تعادل ١٠٪ من سعر البيع مع دفع المتبقي في غضون ستة أشهر من إخطارها للشركة بنيتها في الشراء.

١- اتفاقية وكالة الخدمات مع شركة هامات القابضة

الجدول (١٣-٤٩): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية وكالة الخدمات مع شركة هامات القابضة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية وكالة الخدمات مع شركة هامات القابضة
الأطراف	- الشركة - شركة هامات القابضة
التاريخ	١٤٤٣/٠٥/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	يبدأ سريان هذه الاتفاقية من تاريخها وتتضمن عدة مدد يجب على كل منها أن يتوافق مع تاريخ مدفوعات الإيجار المعمول بها بموجب اتفاقية التأجير الاستثماري مع شركة هامات وتنتهي هذه الاتفاقية بانتهاء اتفاقية التأجير الاستثماري مع شركة هامات.
موضوع الاتفاقية	تم تعيين شركة هامات القابضة بموجب هذه الاتفاقية كوكيل خدمات للشركة لتزويدها بخدمات الصيانة بما في ذلك التأمينات المطلوبة فيما يتعلق باتفاقية التأجير الاستثماري مع شركة هامات.
التسعير والتعديلات	يجب على الشركة دفع الرسوم السنوية بالطريقة المحددة في الاتفاقية. إذا قرر الأطراف في أي وقت أن الرسوم لا تعكس النفقات الفعلية التي تتحملها شركة هامات القابضة في تنفيذ التزاماتها فإنه يجوز لهما الاتفاق كتابةً على تعديل هذه الرسوم. وقد يتفق الطرفان على أن مثل هذا التعديل على الرسوم يجب أن يطبق بأثر رجعي أو على الرسوم المستقبلية. أي تغيير في الرسوم بموجب هذه الاتفاقية سيؤدي إلى تغيير مماثل في مدفوعات الإيجار التكميلية بموجب اتفاقية التأجير الاستثماري مع شركة هامات.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال ستين (٦٠) يوماً إلى التحكيم لتسويته بصفة نهائية من قبل المركز السعودي للتحكيم التجاري وفقاً لقواعد التحكيم الخاصة به.

ب- اتفاقية إيجار مع شركة مستشفى فقيه

الجدول (١٣-٥٠): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة مستشفى فقيه

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إيجار مع شركة مستشفى فقيه
الأطراف	- الشركة - شركة مستشفى فقيه
التاريخ	١٤٤٣/٠٥/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣ م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤٣/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٩ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ اتفاقية الإيجار في السنة السادسة من تاريخ ١٤٤٣/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٩ م) وتستمر لمدة أربعين (٤٠) عاماً بعد ذلك بما في ذلك فترة سماح تمتد من عام ٢٠٢٢ م إلى عام ٢٠٢٦ م تنتهي بتاريخ ١٤٤١/٠٤/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٩ م). ويمكن تمديد هذه المدة أيضاً لفترة إضافية إذا اتفق الطرفان على تجديد الإيجار بموجب اتفاقية مكتوبة جديدة. إضافة إلى ذلك، تم استلام جميع الموافقات على الأعمال بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠١ م)، كما كان تاريخ بدء الأعمال من قبل شركة مستشفى فقيه في ١٤٤٥/٠٧/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠١ م) وتاريخ اكتمال الأعمال ١٤٤٩/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٧/٠١ م).
موضوع الاتفاقية	تؤجر الشركة لشركة مستشفى فقيه ثلاث (٣) قطع أرض ضمن وجهة «مسار» بأرقام 3SS-06 و 3SS-07 و 3SS-08 بمساحة إجمالية تبلغ تسعة آلاف وسبعمائة وثلاثة وثلاثين وواحد وستين (٩,٧٣٢,٦١) متراً مربعاً، ليتم استخدامها من قبل شركة مستشفى فقيه لتطوير وتشغيل مباني شركة مستشفى فقيه في وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تكون شركة مستشفى فقيه مسؤولة عن جميع النفقات والتكاليف المتعلقة بتصميم وتطوير وبناء المستشفى وتنفيذ جميع الأعمال ذات الصلة وفقاً للجدول الزمني ومعايير البناء المتفق عليها، وتكون الشركة مسؤولة عن جميع تكاليف الصيانة والإصلاح العامة وتكاليف أعمال الصيانة الرئيسية والعاجلة. كما يجوز للشركة إسناد هذه المسؤوليات إلى وكيل خدمة يقوم بتنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح بموجب اتفاقية وكيل الخدمة. وتنقسم مدفوعات الإيجار إلى نوعين: (١) مدفوعات إضافية. و (٢) مدفوعات متغيرة يتم دفعها في بداية اتفاقية الإيجار وبعد ذلك في بداية كل سنة إيجار. ويبلغ مبلغ الإيجار الإضافي قيمة محددة في الاتفاقية لكل سنة إيجار.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	يجب على شركة مستشفى فقيه أيضاً دفع رسوم خدمة سنوية للشركة بقيمة محددة في الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، يجب على شركة مستشفى فقيه دفع رسوم لمرة واحدة بمبلغ محدد في الاتفاقية لإنشاء طريق مجاور لقطعة الأرض المحددة في الاتفاقية. تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال (٦٠) يوماً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.
أحكام أخرى	وفقاً للاتفاقية، تؤول ملكية جميع الإضافات والتغييرات التي تم إجراؤها على مباني شركة مستشفى فقيه إلى الشركة وتبقى مع الشركة عند انتهاء اتفاقية الإيجار، ما لم تخطر الشركة شركة مستشفى فقيه أنه يجب عليها إزالة أي من هذه الإضافات قبل انتهاء أو إنهاء اتفاقية الإيجار. ووفقاً لاتفاقية الإيجار، يحق لشركة مستشفى فقيه الشفعة الأولى لشراء أراضي شركة مستشفى فقيه إذا قررت الشركة بيعها خلال مدة الاتفاقية. ولا يجوز لشركة مستشفى فقيه التنازل عن حق الشفعة هذا لأي شخص آخر.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة مستشفى فقيه اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في مستشفى سليمان عبد القادر فقيه وهي كالتالي:

١- اتفاقية وكالة خدمات مع شركة مستشفى فقيه

الجدول (١٣-٥١): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية وكالة خدمات مع شركة مستشفى فقيه

عنوان الاتفاقية	اتفاقية وكالة خدمات مع شركة مستشفى فقيه
الأطراف	- الشركة - شركة مستشفى فقيه
التاريخ	١٤٤٣/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٩ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تنتهي مدة اتفاقية وكيل خدمات شركة مستشفى فقيه وتجدد وفقاً لاتفاقية الإيجار المبرمة مع شركة مستشفى فقيه.
موضوع الاتفاقية	تقوم الشركة بتعيين شركة مستشفى فقيه كوكيل خدمات مسؤول عن تنفيذ جميع أعمال الصيانة الرئيسية والعاجلة خلال مدة اتفاقية وكيل خدمات شركة مستشفى فقيه والتي يجب أن تشمل: (١) توفير اختبار لمدة مائة وثمانين (١٨٠) يوماً وتقرير عن أنظمة السلامة البشرية والتنفيذ إذا كانت أي أعمال صيانة أو استبدال تخضع لمثل هذه التقارير، و(٢) التنظيف العام لجميع مجاري الهواء المشمولة في أنظمة التكيف المركزي كل ثلاث (٣) سنوات.
التسعير والتعديلات	يتكون المقابل المالي للاتفاقية بمبلغ محدد في الاتفاقية تدفعه الشركة إلى شركة مستشفى فقيه. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركة دفع رسوم لشركة مستشفى فقيه بالمبلغ والنحو المحدد في الاتفاقية. إذا قرر الطرفان في أي وقت أن الرسوم لا تعكس النفقات الفعلية التي يتحملها مستشفى فقيه في تنفيذ التزاماته، فيجوز لهما الاتفاق كتابةً على تعديل هذه الرسوم. علاوة على ذلك، قد يتفق الطرفان على أن هذا التعديل على الرسوم يجب أن يطبق بأثر رجعي أو على الرسوم المستقبلية، وسيؤدي أي تغيير في الرسوم بموجب اتفاقية وكيل خدمات شركة مستشفى فقيه إلى تغيير مماثل في مدفوعات الإيجار التكميلية بموجب اتفاقية الإيجار المبرمة مع شركة مستشفى فقيه.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال (٦٠) يوماً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ج- اتفاقية إيجار مع شركة جبل البناء للمقاولات العامة

الجدول (١٣-٥٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة جبل البناء للمقاولات العامة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إيجار مع شركة جبل البناء للمقاولات العامة
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بصفقتها مالك الأرض معينة الشركة كـممثل عنها) - شركة جبل البناء للمقاولات العامة
التاريخ	١٤٤٥/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٠١ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ اتفاقية شركة جبل البناء للمقاولات العامة في السنة الثالثة من تاريخ إصدار رخصة البناء ولن تمتد بعد السنة الخامسة من تاريخ التنفيذ، أيهما سبق بما في ذلك فترة سماح تمتد من ٢٠٢٤م إلى ٢٠٢٥م. ويستمر نفاذ اتفاقية إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة بناء لمدة خمسة وثلاثين (٣٥) سنة.
موضوع الاتفاقية	بموجبها ستؤجر شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة قطعة أرض إلى وشركة جبل البناء للمقاولات العامة ضمن وجهة «مسار» برقم 11N-19 وبمساحة ثلاثة آلاف ومائة وواحد وثمانين وخمسة أعشار (٣,١٨١ . ٠٥) متر مربع، لبناء مباني شركة جبل البناء للمقاولات العامة واستخدامه كـفندق باسم بونسيانا مسار في وجهة «مسار» للحجاج والمعتمرين.
التسعير والتعديلات	تكون شركة جبل البناء للمقاولات العامة مسؤولاً عن جميع النفقات والتكاليف المتعلقة بتصميم وتطوير وبناء فندق بونسيانا مسار وتنفيذ جميع الأعمال ذات الصلة وفقاً للجدول الزمني ومعايير البناء المتفق عليها، وتكون شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة مسؤولة عن جميع تكاليف الصيانة والإصلاح العامة وتكاليف أعمال الصيانة الرئيسية والعاجلة. كما يجوز للشركة إسناد هذه المسؤوليات إلى وكيل خدمة يقوم بتنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح بموجب اتفاقية وكيل الخدمة. وتنقسم مدفوعات الإيجار إلى نوعين: (١) مدفوعات إضافية. و(٢) مدفوعات متغيرة يتم دفعها في بداية اتفاقية إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة وبعد ذلك في بداية كل سنة إيجار. تدفع شركة جبل البناء للمقاولات العامة مبلغ محدد في الاتفاقية عند إصدار رخصة البناء ومبلغ إيجار محدد في الاتفاقية. كما تدفع شركة جبل البناء للمقاولات العامة للشركة رسوم خدمة سنوية محددة في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	وفقاً لاتفاقية إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة، تؤول ملكية جميع الإضافات والتغييرات التي أجريت على مباني شركة جبل البناء للمقاولات العامة إلى الشركة وتبقى مع شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة عند انتهاء عقد إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة ما لم تخطر شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة شركة جبل البناء للمقاولات العامة بأنه يجب إزالة أي من هذه الإضافات قبل انتهاء أو إنهاء اتفاقية إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة. وبموجب اتفاقية إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة، يحق لشركة جبل البناء للمقاولات العامة الشفعة الأولى لشراء مباني شركة جبل البناء للمقاولات العامة إذا قررت شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بيعها خلال مدة عقد إيجار شركة جبل البناء للمقاولات العامة. ولا يجوز لشركة جبل البناء للمقاولات العامة التنازل عن حق الشفعة هذا لأي شخص آخر.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال (٦٠) يوماً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة جبل البناء للمقاولات العامة اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الفندق وهي كالتالي:

د- اتفاقية إيجار مع شركة فؤاد خفاجي العقارية

الجدول (١٢-٥٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة فؤاد خفاجي العقارية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إيجار مع شركة فؤاد خفاجي العقارية
الأطراف	- الشركة - شركة فؤاد خفاجي العقارية
التاريخ	١٤٤٥/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠٥ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ اتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية من تاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠٥ م)، وتستمر لمدة ثلاثين (٣٠) عاماً وتنتهي في تاريخ ١٤٧٦/٠١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٥٣/٠٩/٠٥ م). ويمكن تمديد هذه المدة أيضاً لفترة إضافية إذا اتفق الطرفان على تجديد عقد إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية بموجب اتفاقية مكتوبة جديدة.
موضوع الاتفاقية	تؤجر الشركة بموجبها قطعة أرض إلى شركة فؤاد خفاجي العقارية ضمن وجهة «مسار» برقم 12-1SS وبمساحة ألفان وسبعمائة وستة وخمسين وسبعة وأربعين من المائة من المتر المربع (٢,٧٥٦,٤٧)، لبناء مباني شركة فؤاد خفاجي العقارية واستخدامه كفندق في وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تكون شركة فؤاد خفاجي العقارية مسؤولة عن جميع النفقات والتكاليف المتعلقة بتصميم وتطوير وبناء الفندق وتنفيذ جميع الأعمال ذات الصلة وفقاً للجدول الزمني ومعايير البناء المتفق عليها، وتكون الشركة مسؤولة عن جميع تكاليف الصيانة والإصلاح العامة وتكاليف أعمال الصيانة الرئيسية والعاجلة. كما يجوز للشركة إسناد هذه المسؤوليات إلى وكيل خدمة يقوم بتنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح بموجب اتفاقية وكيل الخدمة. وتنقسم مدفوعات الإيجار إلى نوعين: (١) مدفوعات إضافية. و(٢) مدفوعات متغيرة يتم دفعها في بداية اتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية وبعد ذلك في بداية كل سنة إيجار. تدفع شركة فؤاد خفاجي العقارية مبلغ محدد في الاتفاقية عند إصدار رخصة البناء ومبلغ إيجار محدد في الاتفاقية. كما تدفع شركة فؤاد خفاجي العقارية للشركة رسوم خدمة سنوية محددة في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	وفقاً لاتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية، تؤول ملكية جميع الإضافات والتغييرات التي أجريت على مباني شركة فؤاد خفاجي العقارية إلى الشركة وتبقى مع الشركة عند انتهاء عقد إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية ما لم تخطر الشركة شركة فؤاد خفاجي العقارية بأنه يجب إزالة أي من هذه الإضافات قبل انتهاء أو إنهاء اتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية. وبموجب اتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية، يحق لشركة فؤاد خفاجي العقارية الشفعة الأولى لشراء مباني شركة فؤاد خفاجي العقارية إذا قررت الشركة بيعها خلال مدة عقد إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية أو لمدة تصل إلى سنة واحدة بعد تاريخ إنهاء أو انتهاء اتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية. ولا يجوز لشركة فؤاد خفاجي العقارية التنازل عن حق الشفعة هذا لأي شخص آخر.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال (٦٠) يوماً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة فؤاد خفاجي العقارية اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الفندق وهي كالتالي:

أ- اتفاقية وكالة خدمات مع شركة فؤاد خفاجي العقارية

الجدول (١٢-٥٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية وكالة خدمات مع شركة فؤاد خفاجي العقارية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية وكالة خدمات مع شركة فؤاد خفاجي العقارية
الأطراف	- الشركة - شركة فؤاد خفاجي العقارية
التاريخ	١٤٤٥/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠٥ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تنتهي مدة اتفاقية وكيل خدمات شركة فؤاد خفاجي العقارية وتجدد وفقاً لاتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية.
موضوع الاتفاقية	تقوم الشركة بتعيين شركة فؤاد خفاجي العقارية كوكيل خدمات مسؤول عن تنفيذ جميع أعمال الصيانة الرئيسية والعاجلة خلال مدة اتفاقية وكيل خدمات شركة فؤاد خفاجي العقارية والتي يجب أن تشمل: (١) توفير اختبار لمدة مائة وثمانين (١٨٠) يوماً وتقرير عن أنظمة السلامة البشرية والتنفيذ إذا كانت أي أعمال صيانة أو استبدال تخضع لمثل هذه التقارير، و(٢) التنظيف العام لجميع مجاري الهواء المشمولة في أنظمة التكييف المركزي كل ثلاث (٣) سنوات.

التسعير والتعديلات	يتكون المقابل المالي لاتفاقية وكيل خدمات شركة فؤاد خفاجي العقارية من مبلغ محدد في الاتفاقية تدفعه الشركة إلى شركة فؤاد خفاجي العقارية. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركة دفع رسوم لشركة فؤاد خفاجي العقارية بالمبلغ والنحو المحدد في الاتفاقية. إذا قرر الطرفان في أي وقت أن الرسوم لا تعكس النفقات الفعلية التي يتحملها شركة فؤاد خفاجي العقارية في تنفيذ التزاماته، فيجوز لهما الاتفاق كتابة على تعديل هذه الرسوم. علاوة على ذلك، قد يتفق الطرفان على أن هذا التعديل على الرسوم يجب أن يطبق بأثر رجعي أو على الرسوم المستقبلية، وسيؤدي أي تغيير في الرسوم بموجب اتفاقية وكيل خدمات شركة فؤاد خفاجي العقارية إلى تغيير مماثل في مدفوعات الإيجار التكميلية بموجب اتفاقية إيجار شركة فؤاد خفاجي العقارية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال (٦٠) يوماً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

هـ- اتفاقية إيجار وتشغيل وصيانة مع مؤسسة بن داييل للمقاولات وحلول المواقف السهلة

الجدول (١٢-٥٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار وتشغيل وصيانة مع مؤسسة بن داييل للمقاولات وحلول المواقف السهلة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إيجار وتشغيل وصيانة مع مؤسسة بن داييل للمقاولات وحلول المواقف السهلة
الأطراف	- الشركة - مؤسسة بن داييل للمقاولات وحلول المواقف السهلة
التاريخ	١٤٤٥/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١١ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة خمسة (٥) سنوات بدءاً من تاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١١ م)، وتنتهي في ١٤٥٠/٠٩/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٢/١١ م)، ويمكن تمديد هذه المدة لفترة إضافية إذا اتفق الطرفان على التجديد بموجب اتفاقية مكتوبة جديدة.
موضوع الاتفاقية	تقوم الشركة بموجبه بتأجير أربعة (٤) مباني لمواقف السيارات لتشغيل وصيانة هذه المباني كمواقف سيارات عامة ضمن وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	يدفع تحالف بن داييل للشركة نسبة من إجمالي المبيعات الناتجة عن بيع تذاكر مواقف السيارات في المباني الأربعة الواقعة في وجهة «مسار» على النحو المحدد في الاتفاقية. يتحمل تحالف بن داييل جميع تكاليف الغاز والاتصالات والبيانات والخدمات الأخرى، بما في ذلك الكهرباء والمياه والصرف الصحي والنفائات وصيانة أي معدات. كما يتحمل تحالف بن داييل تكلفة توفير وتشغيل وإصلاح وصيانة حواجز السيارات والهيدروليك والمضخات الصناعية وأنظمة التشغيل والسلامة والأمن وأجهزة الاستشعار والكاميرات وأي معدات أخرى داخل مباني مواقف السيارات المؤجرة. ويجب دفع رسوم الخدمة من قبل تحالف بن داييل في غضون خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ الفاتورة الصادرة عن الشركة. يجب على تحالف بن داييل تقديم ضمان أداء للشركة في غضون خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ البدء، يعادل ١٠٪ من إجمالي المبيعات السنوية لضمان جزئي لأداء التزامات تحالف بن داييل بموجب الاتفاقية. ويجب أن يكون ضمان الأداء ساريًا طوال مدة الاتفاقية وحتى انتهاء تسعين (٩٠) يوماً بعد إشعار التسليم النهائي للمباني المؤجرة.
الإنهاء	يحق للشركة إنهاء هذه الاتفاقية في غضون خمسة عشر (١٥) يوماً من الإخطار بإخلاق تحالف بن داييل لالتزاماته، أو إنهاء الاتفاقية من قبل الشركة بدون إبداء أسباب في غضون أربعة عشر (١٤) يوماً من الإخطار إلى تحالف بن داييل.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويتم تفسيرها وتنفيذها وفقاً لها، ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.
أحكام أخرى	لا يتجاوز الحد الأقصى للتعويض المستحق من تحالف بن داييل فيما يتعلق بالمسؤولية عن الإخلال بواجب العناية حصة الإيرادات المنصوص عليها في الاتفاقية عن كل سنة بالإضافة إلى رسوم الخدمة مضروبة في فترة التشغيل التجاري بالسنوات. في حين لا يتجاوز الحد الأقصى للتعويض المستحق من الشركة لتحالف بن داييل حصة الإيرادات من الإيجار مضروباً في فترة التشغيل التجاري بالسنوات.

و- اتفاقية الدعاية والإعلان مع شركة العربية للتعهدات الفنية (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة العربية»)

الجدول (١٣-٥٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية دعاية وإعلان مع شركة العربية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية دعاية وإعلان مع شركة العربية
الأطراف	- الشركة - شركة العربية
التاريخ	١٤٤٥/٧/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٧ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة خمسة عشر (١٥) سنة تبدأ من تاريخها وتنتهي في ١٢/١/١٤٦١ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٢/٠٦ م). إضافة إلى ذلك، تبدأ حقوق الامتياز فيما يتعلق بكل موقع إعلاني من تاريخ البدء المسجل في شهادة التسليم المعمول بها لكل موقع إعلاني وتستمر حتى تاريخ إنهاء هذه الاتفاقية، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابياً.
موضوع الاتفاقية	تمنح الشركة بموجبها امتيازاً إلى شركة العربية على مناطق معينة داخل وجهة مسار لتكوين اللافتات التقليدية والرقمية وتشغيلها والسماح لشركة العربية باستخدام هذه اللافتات للإعلان والاستدلال. تتمتع شركة العربية بامتياز على المواقع الإعلانية داخل وجهة «مسار» التي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، اللوحات الإعلانية والإعلانات متعددة الجوانب ووحدات المراسلة الإلكترونية وصناديق وملصقات الضوء الإعلانية وأي لافتات أو هياكل أو مرافق أخرى تحمل إعلانات تقع داخل وجهة مسار والمتفق عليها بين الطرفين. ويجوز تعديل هذه المواقع الإعلانية أو تغييرها أو توسيعها أو إلغاؤها أو إضافتها في أي وقت خلال مدة هذه الاتفاقية.
التسعير والتعديلات	تتقاسم الشركة وشركة العربية الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية على النحو المحدد في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	يجب على شركة العربية الحصول في غضون ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ بدء هذه الاتفاقية وعلى نفقتها الخاصة على أي موافقة أو ترخيص مطلوب بموجب النظام لتمكين شركة العربية من أداء التزاماتها بالكامل وممارسة حقوق الامتياز الخاصة بها وفقاً لشروط هذه الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة، ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله عن طريق الوساطة إلى التحكيم وفقاً للمركز السعودي للتحكيم التجاري.
أحكام أخرى	تكون جميع المواقع الإعلانية إما مملوكة للشركة، أو يحق للشركة نزع ملكية هذه المواقع الإعلانية. تكون أي أعمال تقوم بها شركة العربية على المواقع الإعلانية لتطوير المواقع الإعلانية أو صيانتها مملوكة للشركة بمجرد تركيبها وقبولها، وسيتم تسليمها إلى الشركة عند إنهاء هذه الاتفاقية، ما لم تصدر الشركة تعليمات بخلاف ذلك إلى شركة العربية بتفكيكها وإزالتها.

ز- اتفاقية تشغيل نظام النقل السريع للحافلات مع شركة إلكترومين المحدودة

الجدول (١٣-٥٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية تشغيل نظام النقل السريع للحافلات مع شركة إلكترومين المحدودة

عنوان الاتفاقية	اتفاقية تشغيل نظام النقل السريع للحافلات مع شركة إلكترومين المحدودة
الأطراف	- الشركة - شركة إلكترومين المحدودة
التاريخ	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تظل هذه الاتفاقية سارية لمدة خمسة عشر (١٥) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ إصدار شهادة بدء العمليات التجارية، حيث إن شهادة بدء العمليات التجارية لم يتم إصدارها كما في تاريخ هذه النشرة ومتوقع صدورها في الربع الثاني من العام ٢٠٢٥ م*.
موضوع الاتفاقية	تقوم شركة إلكترومين المحدودة بموجب هذه الاتفاقية بتقديم خدمات التشغيل النهائية لنظام النقل السريع بالحافلات بناءً على الامتياز الممنوح من قبل الشركة لمناطق محددة من وجهة «مسار»، وتوفير خدمات الحافلات من الدرجة الأولى لزوار وجهة «مسار».
التسعير والتعديلات	تدفع شركة إلكترومين المحدودة رسوم امتياز محددة على النحو الوارد في الاتفاقية والتي تمثل نسبة من إيرادات مبيعات التذاكر.
الالتزامات الجوهرية	لا يحق للشركة الدخول في أي اتفاقية لتقديم خدمات الترام أو خدمات الحافلات الأخرى على الطرق التي يتم فيها تقديم خدمات نظام النقل السريع بالحافلات بموجب اتفاقية تشغيل نظام النقل السريع للحافلات مع شركة إلكترومين المحدودة دون الحصول على موافقة مسبقة من شركة إلكترومين المحدودة.
الإنهاء	يحق لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية إذا وقعت أي حالة تقصير من أي من الطرفين، وتتضمن حالات التقصير الانتهاك لأي التزام جوهري بموجب أحكام الاتفاقية من جانب أي من الطرفين، أو إذا أصبح أي من الطرفين معسراً، أو إذا ارتكب أي من الطرفين احتيالا. وإذا لم يتم الطرف المقصر بتصحيح حالة تقصيره خلال الإطار الزمني المتفق عليه، يحق لشركة إلكترومين المحدودة إنهاء اتفاقية التشغيل عن طريق تقديم إخطار مدته أربعون (٤٠) يوماً قبل تاريخ الإنهاء، ويحق للشركة إنهاء الاتفاقية عن طريق تقديم إخطار مدته ثلاثون (٣٠) يوماً قبل تاريخ الإنهاء، حسب الاقتضاء.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة السارية في المملكة ويجوز إحالة أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى التحكيم المدار من قبل المركز السعودي للتحكيم التجاري.

* لم يتم إصدار شهادة بدء الأعمال حيث أنه لم يتم استكمال إجراءات تجهيز العمليات من قبل شركة إلكترومين وسيتم إصدار شهادة بدء الأعمال عندما تكون شركة إلكترومين جاهزة لبدء عمليات الأعمال.

ح- اتفاقية إيجار مع شركة مقاولات سعودية

الجدول (١٢-٥٨): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية إيجار مع شركة مقاولات سعودية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية إيجار مع شركة مقاولات سعودية
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة (بصفحتها مالك الأرض معينة الشركة كـممثلٍ عنها) - شركة مقاولات سعودية
التاريخ	١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٤ م)
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ الاتفاقية في السنة الثالثة من تاريخ إصدار رخصة البناء ولن تمتد بعد السنة الخامسة من تاريخ التنفيذ، أيهما أسبق. ويستمر نفاذ الاتفاقية لمدة خمسة وثلاثين (٣٥) سنة.
موضوع الاتفاقية	بموجبها ستؤجر شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة قطعة أرض إلى شركة المقاولات السعودية ضمن وجهة «مسار» برقم 1NN-06 وبمساحة ثلاثة آلاف وخمسمائة وأربعة وخمسين وثمانية وتسعين من المائة من المتر المربع (٣,٥٥٤,٨٩). لبناء مباني شركة المقاولات السعودية واستخدامه كـفندق باسم بونسيانا مسار في وجهة «مسار» للحجاج والمعتمرين.
التسعير والتعديلات	تكون شركة المقاولات السعودية مسؤولةً عن جميع النفقات والتكاليف المتعلقة بتصميم وتطوير وبناء فندق بونسيانا مسار وتنفيذ جميع الأعمال ذات الصلة وفقاً للجدول الزمني ومعايير البناء المتفق عليها، بما في ذلك جميع تكاليف الصيانة والإصلاح العامة وتكاليف أعمال الصيانة الرئيسية والعاجلة.
الالتزامات الجوهرية	بالإضافة إلى مدفوعات الإيجار الإضافية والمتغيرة، وإلى الحد الذي تخضع فيه الخدمات والبضائع المقدمة بموجب الاتفاقية لضريبة القيمة المضافة، فإن شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة ستضيف معدل ضريبة القيمة المضافة إلى مدفوعات الإيجار حيثما ينطبق ذلك. كما تدفع شركة المقاولات السعودية لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة رسوم خدمة سنوية محددة في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	بموجب الاتفاقية، يحق لشركة المقاولات السعودية الشفعة الأولى لشراء الأرض ذات العلاقة من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة إذا قررت شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة بيعها خلال مدة عقد الإيجار. ولا يجوز لشركة المقاولات السعودية التنازل عن حق الشفعة هذا لأي شخص آخر.
	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً خلال (٦٠) يوماً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

١٢-٣-٦ اتفاقية إيجار البنية التحتية

أبرمت الشركة اتفاقية إيجار إنشائي، حيث قامت بتأجير عقارات لأطراف ثالثة بموجب هذه الاتفاقية لاستخدامها في بناء مصنع خلط (خلاطات الخرسانة) وتركيب شبكات البنية التحتية للاتصالات (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥ «العقارات» من هذه النشرة).

١٢-٣-٧ اتفاقيات بيع أراضي

أبرمت الشركة وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة سبعة عشر (١٧) اتفاقية لبيع قطع أراضي ضمن وجهة «مسار» إلى أطراف أخرى حيث يتعين على الشركة تقديم خدمات المرافق فيما يتعلق بهذه الأراضي أيضاً بموجب اتفاقيات خدمات مبرمة ذات صلة. كما أبرمت الشركة اتفاقية الحجز المشروط لبيع الأراضي لحجز بعض قطع الأراضي ضمن وجهة «مسار» لصالح شركة الديار العربية ليتم بيعها لذات الشركة. وبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات بيع الأراضي حوالي ثلاثة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليوناً ومائة وستة ألفاً وستمئة وسبعة وخمسون (٣,٣٤٣,١٠٦,٦٥٧) ريال سعودي من ٢٠٢٢م حتى ١٤٤٦/٠٥/١١ هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٤م)، حيث تمثل الإيرادات الناتجة عن اتفاقيات بيع الأراضي ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنتين الماليتين المنتهيتين بتاريخ ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٩٩٪ من إيرادات الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- اتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل للتطوير العقاري (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة الزامل»)

الجدول (١٢-٥٩): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل للتطوير العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقية بيع أرض المبرمة بين شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بصفحتها مالك الأرض معينة الشركة كـممثلٍ عنها)، وشركة الزامل
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بصفحتها مالك الأرض معينة الشركة كـممثلٍ عنها) - شركة الزامل
التاريخ	١٤٤٣/١٢/٠١ هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢ م).

مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ اتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل من تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل ملكية الأرض إلى شركة الزامل. ووفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية. وقد تم نقل صك ملكية الأرض إلى شركة مسار الإنتقان العقارية، حيث قامت شركة الزامل بإنشاء شركة مسار الإنتقان العقارية كصندوق استثمار عقاري بغرض إفراغ قطعة الأرض محل البيع في الاتفاقية.
موضوع الاتفاقية	تمتلك شركة الإنماء تطوير الثاني قطعة أرض برقم 1BN-06 وبمساحة ألفين وخمسمائة وثمانية وخمسين واثان من عشرة (٢,٥٥٨,٠٠٢) متراً مربعاً تقع ضمن وجهة «مسار» تُباع إلى شركة الزامل وفقاً لشروط اتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل. ويجدر بالذكر أنه في حال قررت شركة الزامل بيع الأرض في أي وقت بعد تاريخ اتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل، يكون لشركة الإنماء تطوير الثاني أو الشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأرض.
التسعير والتعديلات	يبلغ سعر شراء الأرض بالمبلغ المحدد في الاتفاقية وتدفعها شركة الزامل النحو المحدد في الاتفاقية. تكون شركة الزامل مسؤولة عن دفع جميع الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف السارية نتيجة تنفيذ اتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل.
الالتزامات الجوهرية	في تاريخ نقل الملكية، يجب على شركة الزامل أن تقدم إلى شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة سند الأمر يبلغ نسبة محددة من سعر الشراء ليتم تنفيذه في حالة عدم بناء منصة المبنى في غضون أربع (٤) سنوات من نقل الملكية، أو في حال طبقت عقوبات بناء على شركة الزامل.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة الزامل اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقية خدمات شركة الزامل

الجدول (٦٠-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات شركة الزامل

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات شركة الزامل
الأطراف	- الشركة - شركة الزامل
التاريخ	١٤٤٣/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة اتفاقية شركة الزامل لخدمات المرافق تسع وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي تلقائياً في حال إنهاء اتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل من قبل أي من الأطراف.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأرض التي اشتريتها شركة الزامل.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة (رسوم التخزين، والتوصيل والاستهلاك) المستحقة على شركة الزامل للشركة من المبلغ المحدد في الاتفاقية، تكون مستحقة بالنحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قامت شركة الزامل ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة. علاوةً على ذلك، يجب أن تكون رسوم جمع النفايات (لكل نقطة تسليم) على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ب- اتفاقيات بيع أراضي مع شركة الديار العربية للتطوير العقاري (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة الديار العربية»)

الجدول (٦١-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات بيع أراضي مع شركة الديار العربية
الأطراف	- الشركة - شركة الديار العربية
التاريخ	١٤٤٣/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٠ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة سريان كل اتفاقية من اتفاقيات بيع أراضي الديار العربية في تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل ملكية الأرض إلى شركة الديار العربية. ووفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة الديار العربية.

موضوع الاتفاقية	حيث تمتلك الشركة: (١) قطعة أرض برقم 3SS-05 بمساحة ألفين وثلاثمائة وثلاثة وثمانين وخمسة وسبعين من المائة من المتر المربع (٢,٣٨٣,٧٥) متراً مربعاً، و(٢) قطعة أرض برقم 3SS-13 بمساحة ألفين وتسعمائة وسبعة وستين متر مربع وثلاثين من المائة من المتر المربع (٢,٩٦٧,٣٠)، وكلاهما يقع ضمن وجهة «مسار» والذي سيتم بيعه إلى شركة الديار العربية وفقاً لشروط اتفاقيات بيع أراضي مع شركة الديار العربية.
التسعير والتعديلات	ويبلغ سعر شراء الأراضي حسبما هو محدد في الاتفاقية. وتقوم شركة الديار العربية بدفع ثمن الشراء لكل اتفاقية من اتفاقيات بيع أراضي الديار العربية وفق الآلية المحددة في الاتفاقية تكون شركة الديار العربية مسؤولة عن دفع جميع الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف السارية نتيجة تنفيذ اتفاقية بيع أرض مع شركة الديار العربية.
الالتزامات الجوهرية	إذا اختارت شركة الديار العربية بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ إبرام اتفاقيات بيع أراضي الديار العربية، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأراضي في تاريخ نقل الملكية لكل قطعة من الأراضي، يجب على شركة الديار العربية أن تقدم إلى الشركة سند لأمر بنسبة محددة من سعر الشراء يتم صرفه في حالة عدم بناء منصة البناء خلال أربع (٤) سنوات من تحويل الملكية، أو في حال طبقت أي غرامات بناء على شركة الديار العربية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة الديار العربية اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأراضي وهي كالتالي:

١- اتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية

الجدول (١٢-٦٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية
الأطراف	- الشركة - شركة الديار العربية
التاريخ	١٤٤٣/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢٢ م).
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأراضي التي اشترتها شركة الديار العربية.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة الديار العربية للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد على النحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قامت شركة الديار العربية ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ج- اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية

الجدول (١٢-٦٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات بيع أراضي مع شركة الديار العربية
الأطراف	- الشركة - شركة الديار العربية
التاريخ	١٤٤٥/٠٩/٢١ هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة سريان كل اتفاقية من اتفاقيات بيع أراضي في تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل ملكية الأرض إلى شركة الديار العربية. ووفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة الديار العربية.
موضوع الاتفاقية	حيث تمتلك الشركة: (١) قطعة أرض برقم 3SS-10 بمساحة ثلاثة آلاف وأربعمائة وثلاثة وأربعين وتسعين من المائة من المتر المربع (٣,٤٤٣,٩٩) متراً مربعاً، و(٢) قطعة أرض برقم 3SS-09 بمساحة ثلاثة آلاف ومائة وتسعة وثمانين وواحد وخمسين من المائة من المتر المربع (٣,١٨٩,٥١) متراً مربعاً، وكلاهما يقع ضمن وجهة «مسار» والذي سيتم بيعه إلى شركة الديار العربية وفقاً لشروط اتفاقيات بيع أراضي مع شركة الديار العربية.

وتبلغ سعر شراء الأراضي حسبما هو محدد في الاتفاقية. وتقوم شركة الديار العربية بدفع ثمن الشراء لكل اتفاقية من اتفاقيات بيع أراضي الديار العربية وفق الآلية المحددة في الاتفاقية	التسعير والتعديلات
تكون شركة الديار العربية مسؤولة عن دفع جميع الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف السارية نتيجة تنفيذ اتفاقية بيع أرض مع شركة الديار العربية.	
إذا اختارت شركة الديار العربية بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ إبرام اتفاقيات بيع أراضي الديار العربية، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأراضي	الالتزامات الجوهرية
في تاريخ نقل الملكية لكل قطعة من الأراضي، يجب على شركة الديار العربية أن تقدم إلى الشركة سند لأمر بنسبة محددة من سعر الشراء يتم صرفه في حالة عدم بناء منصة البناء خلال أربع (4) سنوات من تحويل الملكية، أو في حال طبقت أي غرامات بناء على شركة الديار العربية.	
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

وبموجب هذه الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة الديار العربية اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأراضي وهي كالتالي:

١- اتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية

الجدول (١٣-٦٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية

اتفاقيات الخدمات مع شركة الديار العربية	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة الديار العربية	الأطراف
١٤٤٥/٠٩/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢١ م).	التاريخ
تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأراضي التي اشترتها شركة الديار العربية.	موضوع الاتفاقية
تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة الديار العربية للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد على النحو المحدد في الاتفاقية.	التسعير والتعديلات
وفي حال قامت شركة الديار العربية ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة.	
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

د- اتفاقية الحجز المشروط لبيع الأراضي مع شركة الديار العربية

الجدول (١٣-٦٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الديار العربية

اتفاقيات الحجز المشروط لبيع الأراضي مع شركة الديار العربية	عنوان الاتفاقية
- الشركة - شركة الديار العربية	الأطراف
١٤٤٣/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣٠ م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٩ م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢١ م).	التاريخ
تمتلك الشركة قطع أراضي بأرقام 3SS-13 و 3SS-05 و 3SS-04 و 3SS-03 و 3SS-02 و 3SS-09 و 3SS-10 و 3SS-12 و 3NN-11 و 3NN-09 و 3NN-10 و 3SS-11 الموجودة داخل وجهة «مسار» والذي من خلاله أعربت شركة الديار العربية عن رغبتها في شراء هذه الأراضي لتطويرها كمشاريع سكنية وتجارية. لذلك، تحتفظ اتفاقية الديار العربية للحجز بمثل هذه الأراضي لصالح شركة الديار العربية تحسباً لتنفيذ اتفاقيات بيع منفصلة لكل قطعة أرض. تم بيع قطع الأراضي رقم 3SS-05 و 3SS-13 و 3SS-10 و 3SS-09 لشركة الديار العربية بموجب اتفاقيات بيع أراضي الديار العربية	موضوع الاتفاقية
يجب أن تكون قيمة قطع الأراضي الخاضعة لاتفاقية حجز شركة الديار العربية وفقاً للتقييم الصادر وقت تنفيذ اتفاقية البيع النهائي للأرض فيما يتعلق بكل قطعة من قبل مئمن عقاري معتمد في مدينة مكة المكرمة.	التسعير والتعديلات
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.	النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي
وتكون آلية حجز قطع الأراضي على النحو المحدد في الاتفاقية.	أحكام أخرى

هـ- اتفاقية بيع وشراء أرض مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

الجدول (١٢-٦٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع وشراء أرض مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية بيع وشراء أرض مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بصفته مالكا الأرض معينة الشركة كـممثِّل عنها) - مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية
التاريخ	١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ١٩ / ١١ / ٢٠٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية. وفقا للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وبتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ١٢/٠٩/٢٠٢٤ م)، تم نقل صك ملكية الأرض إلى مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية.
موضوع الاتفاقية	يملك صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني قطعة أرض برقم 3NN-14 بمساحة ألفان ومائتين وسبعة وثمانين متراً مربعاً وثمانية عشر من المائة من المتر المربع (١٨, ٢,٢٨٧) والتي تقع ضمن منطقة وجهة «مسار» التي سيتم بيعها لمؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية وفقا لبنود هذه الاتفاقية.
التسعير والتعديلات	يبلغ سعر شراء الأراضي حسبها هو محدد في الاتفاقية. تقوم مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	في حال اختيار مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية بيع الأرض في أي وقت بعد تاريخ هذه الاتفاقية، يكون لدى صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني حق الشفعة، أو ما يُعرف بحق الرفض الأول لشراء الأرض. في تاريخ نفاذ هذه الاتفاقية، ستقوم مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية بتقديم سند لأمر إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بمبلغ يعادل ٥% من سعر الشراء وسيتم تنفيذ هذا السند لأمر في حالة عدم بناء منصة البناء المتعلقة بالأرض خلال أربع (٤) سنوات من تاريخ نفاذ هذه الاتفاقية، أو في حالة إيقاع أي عقوبات وفقاً لشروط هذه الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقية الخدمات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

الجدول (١٢-٦٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية
الأطراف	- الشركة - مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية
التاريخ	١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ١٩ / ١١ / ٢٠٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة هذه الاتفاقية تسعاً وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي تلقائياً في حال إنهاء اتفاقية بيع وشراء أرض المبرمة مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية من قبل أي من الأطراف.
موضوع الاتفاقية	حيث تكون الشركة هي المزود الحصري لتوفير خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتطهير داخل وجهة «مسار» وستقدم هذه الخدمات فيما يتعلق بالأرض التي اشترتها مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد وجمع النفايات على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

و- اتفاقية بيع أرض مع شركة ألفا النخبة للاستثمار

الجدول (٦٨-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة ألفا النخبة للاستثمار

عنوان الاتفاقية	اتفاقية بيع أرض مع شركة ألفا النخبة للاستثمار
الأطراف	- الشركة - شركة ألفا النخبة للاستثمار
التاريخ	١٤٤٥/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى شركة ألفا النخبة للاستثمار. وفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، تم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة ألفا النخبة للاستثمار.
موضوع الاتفاقية	باعث الشركة قطعة أرض برقم 1BS-07 بمساحة ألفين وأربعمائة وستة وثلاثين وواحد وسبعين من المائة من المتر المربع (٢,٤٣٦.٧١) متراً مربعاً، يقع ضمن وجهة «مسار» إلى شركة ألفا النخبة للاستثمار وفقاً لشروط اتفاقية بيع أرض مع شركة ألفا النخبة للاستثمار.
الالتزامات الجوهرية	إذا اختارت شركة ألفا النخبة للاستثمار بيع الأرض في أي وقت بعد تاريخ إبرام اتفاقية بيع أرض شركة ألفا النخبة للاستثمار، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأرض.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة ألفا النخبة للاستثمار اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأراضي وهي كالتالي:

١- اتفاقية الخدمات مع شركة ألفا النخبة للاستثمار

الجدول (٦٩-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة ألفا النخبة للاستثمار

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات مع شركة ألفا النخبة للاستثمار
الأطراف	- الشركة - شركة ألفا النخبة للاستثمار
التاريخ	١٤٤٥/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة هذه الاتفاقية تسعاً وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي تلقائياً في حال إنهاء اتفاقية بيع وشراء الأرض المبrome مع شركة ألفا النخبة للاستثمار من قبل أي من الأطراف.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتوفير خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتطهير داخل وجهة «مسار» وستقدم هذه الخدمات فيما يتعلق بالأرض التي اشترتها شركة ألفا النخبة للاستثمار.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة ألفا النخبة للاستثمار للشركة من المبلغ المحدد في الاتفاقية، تكون مستحقة بالنحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قامت شركة ألفا النخبة للاستثمار ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة في الاتفاقية، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة. علاوةً على ذلك، يجب أن تكون رسوم جمع النفايات (لكل نقطة تسليم) على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ز- اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري

الجدول (٧٠-١٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
الأطراف	- الشركة - شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
التاريخ	١٤٤٤/١٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٢٢ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة سريان كل اتفاقية من اتفاقيات بيع أراضي شركة إرث الغربية للتطوير العقاري في تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل ملكية الأرض إلى شركة إرث الغربية للتطوير العقاري. وفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة إرث الغربية للتطوير العقاري.

موضوع الاتفاقية	حيث تمتلك الشركة: (١) قطعة أرض برقم 1BN-07 بمساحة ألفين وستمائة وأربعة وثمانين متراً مربعاً وثمانية وعشرين من المائة من المتر المربع (٢,٦٨٤,٢٨)؛ و(٢) قطعة أرض برقم 1BN-09 بمساحة ألفين ومئتين وواحد وتسعين متراً مربعاً وستة وأربعين من المائة من المتر المربع (٢,٢٩١,٤٦)، وكلاهما يقع ضمن وجهة «مسار» والذي سيتم بيعه إلى شركة إرث الغربية للتطوير العقاري وفقاً لشروط اتفاقيات بيع أراض مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري.
التسعير والتعديلات	يبلغ سعر شراء الأراضي حسبما هو محدد في الاتفاقية. تقوم شركة إرث الغربية للتطوير العقاري بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	إذا اختارت شركة إرث الغربية للتطوير العقاري بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ إبرام اتفاقيات بيع أراضي شركة إرث الغربية للتطوير العقاري، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأراضي. وفي تاريخ نقل الملكية لكل قطعة من الأراضي، يجب على شركة إرث الغربية للتطوير العقاري أن تقدم إلى الشركة سند لأمر بنسبة ٥٪ من سعر الشراء يتم صرفه في حالة عدم بناء منصة البناء خلال ستة (٦) سنوات من تاريخ اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري اتفاقيات إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقيات الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري

الجدول (٧١-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
الأطراف	- الشركة - شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
التاريخ	١٢/٠٤/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ م).
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتوفير خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف داخل وجهة «مسار» وستقدم هذه الخدمات فيما يتعلق بالأرض التي اشترتها شركة إرث الغربية للتطوير العقاري.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة إرث الغربية للتطوير العقاري للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد وجمع النفايات على النحو المحدد في الاتفاقية
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في جدة.

ح- اتفاقية بيع أراضي بين شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة إرث الغربية للتطوير العقاري

الجدول (٧٢-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة (بصفته مالِك الأرض معينة الشركة كمثل عنها) - شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
التاريخ	١٢/٠٤/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى شركة إرث الغربية للتطوير العقاري. وفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة إرث الغربية للتطوير العقاري.
موضوع الاتفاقية	تمتلك شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة (نيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول) قطعة أرض برقم 1BN-08 بمساحة سطحية تبلغ ألفين وستمائة وأربعة وثمانين متراً مربعاً واثنين وعشرين من المائة من المتر المربع (٢,٦٨٤,٢٢) متر مربع تقع داخل وجهة «مسار» والتي تبيعها إلى شركة إرث الغربية للتطوير العقاري وفقاً للاتفاقية.
التسعير والتعديلات	يبلغ سعر شراء الأراضي حسبما هو محدد في الاتفاقية. تقوم شركة إرث الغربية للتطوير العقاري بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية. في تاريخ نقل ملكية الأرض، يجب على شركة إرث الغربية للتطوير العقاري تقديم سند لأمر إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول بمبلغ يعادل ٥٪ من سعر الشراء ليتم صرفه في حال عدم بناء منصة المبنى خلال ستة (٦) سنوات من تاريخ الاتفاقية.

النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.
أحكام أخرى	في حال اختيار شركة إرث الغربية للتطوير العقاري بيع الأرض في أي وقت بعد تاريخ هذه الاتفاقية، يكون لدى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول حق الشفعة، أو ما يُعرف بحق الرفض الأول لشراء الأرض.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري اتفاقيات إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقيات الخدمات بين شركة إرث الغربية للتطوير العقاري والشركة

الجدول (١٣-٧٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات مع شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
الأطراف	- الشركة - شركة إرث الغربية للتطوير العقاري
التاريخ	١٤٤٤/١٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٣ م).
موضوع الاتفاقية	حيث تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأراضي التي اشترتها شركة إرث الغربية للتطوير العقاري.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة إرث الغربية للتطوير العقاري للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد وجمع النفايات على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ط- اتفاقية بيع أراضي بين شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري

الجدول (١٣-٧٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة (بصفته مالِك الأرض معينة الشركة كـممثلٍ عنها) - شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري
التاريخ	١٤٤٥/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري. وفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المُقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري.
موضوع الاتفاقية	حيث تمتلك شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة (نيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول) قطع الأراضي برقم 1BS-08 و 1BS-09 بمساحة سطحية تبلغ ألفين وستمائة وأربعة وثمانين متراً مربعاً وسبعة وعشرين من المائة من المتر المربع (٢,٦٨٤,٢٧) متر مربع وألفين وثلاثمائة وستة وأربعين متراً مربعاً وسبعة وثمانين من المائة من المتر المربع (٢,٣٤٦,٨٧) متر مربع التي تقع داخل وجهة «مسار» والتي تبيعها إلى شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري وفقاً للاتفاقية.
التسعير والتعديلات	يبلغ سعر شراء الأراضي حسبما هو محدد في الاتفاقية. تقوم شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية. في تاريخ نقل ملكية الأراضي، يجب على شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري تقديم سند لأمر إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول بمبلغ يعادل ٥% من سعر الشراء ليتم صرفه في حال عدم بناء منصة المبنى خلال ستة (٦) سنوات من تاريخ الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.
أحكام أخرى	في حال اختيار شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ هذه الاتفاقية، يكون لدى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول حق الشفعة، أو ما يُعرف بحق الرفض الأول لشراء الأرض.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري اتفاقيات إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقيات الخدمات بين شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري والشركة

الجدول (١٢-٧٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري

عنوان الاتفاقية	اتفاقيتين الخدمات مع شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري
الأطراف	- الشركة - شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري
التاريخ	١٤٤٥/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م).
موضوع الاتفاقية	حيث تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفائات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأراضي التي اشترتها شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة قائد للتطوير والاستثمار للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد وجميع النفائات على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ي- اتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي العقارية (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة اتحاد الراجحي»)

الجدول (١٣-٧٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي العقارية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية بيع أرض المبرمة بين الشركة، وشركة اتحاد الراجحي
الأطراف	- الشركة - شركة اتحاد الراجحي
التاريخ	١٤٤٦/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٦ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ اتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي من تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى اتحاد الراجحي. وفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة اتحاد الراجحي.
موضوع الاتفاقية	تمتلك الشركة قطعتي أرض برقم 3BN-01 و 3GS-01 وبمساحة ستة آلاف ومئتين وخمسة عشر من المائة من المتر المربع (٦,٢١٥,٠٠١) تقع ضمن وجهة «مسار» تُباع إلى شركة اتحاد الراجحي وفقاً لشروط اتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي. ويجدر بالذكر أنه في حال قررت شركة اتحاد الراجحي بيع الأرض في أي وقت بعد تاريخ اتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأرض.
التسعير والتعديلات	ويبلغ سعر شراء الأرض بالمبلغ المحدد في الاتفاقية وتدفعها شركة اتحاد الراجحي النحو المحدد في الاتفاقية. تكون شركة اتحاد الراجحي مسؤولة عن دفع جميع الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف السارية نتيجة تنفيذ اتفاقية بيع أرض مع شركة اتحاد الراجحي.
الالتزامات الجوهرية	في تاريخ نقل الملكية، يجب على شركة اتحاد الراجحي أن تقدم إلى الشركة سند لأمر يبلغ نسبة محددة من سعر الشراء ليتم تنفيذه في حالة عدم بناء منصة المبنى في غضون أربع (٤) سنوات من نقل الملكية، أو في حال طبقت عقوبات بناء على شركة اتحاد الراجحي.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة اتحاد الراجحي اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقية خدمات شركة اتحاد الراجحي

الجدول (٧٧-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات شركة اتحاد الراجحي

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات شركة اتحاد الراجحي
الأطراف	- الشركة - شركة اتحاد الراجحي
التاريخ	٢٣/٠٣/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة اتفاقية شركة اتحاد الراجحي لخدمات المرافق تسع وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي تلقائياً في حال إنهاء اتفاقية بيع الأرض مع شركة اتحاد الراجحي من قبل أي من الأطراف.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأرض التي اشترتها شركة اتحاد الراجحي.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة (رسوم التخزين، والتوصيل والاستهلاك) المستحقة على شركة اتحاد الراجحي للشركة من المبلغ المحدد في الاتفاقية، تكون مستحقة بالنحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قامت شركة اتحاد الراجحي ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة. علاوةً على ذلك، يجب أن تكون رسوم جمع النفايات (لكل نقطة تسليم) على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ك- اتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا العقارية (ويشار إليها فيما يلي بـ «شركة إتقان ألفا»)

الجدول (٧٨-١٢): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا

عنوان الاتفاقية	اتفاقية بيع أرض المبرمة بين الشركة، وشركة إتقان ألفا
الأطراف	- الشركة - شركة إتقان ألفا
التاريخ	٢٠/٠٤/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ اتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا من تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى إتقان ألفا. وفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وكما في تاريخ هذه النشرة، تم نقل صك ملكية الأرض إلى شركة إتقان ألفا.
موضوع الاتفاقية	تمتلك الشركة قطعة أرض برقم 1NN-04 وبمساحة ألفان وتسعمائة وتسعة وستون وثلاثون من المائة من المتر المربع (٢,٩٦٩,٣٩) متراً مربعاً تقع ضمن وجهة «مسار» تباع إلى شركة إتقان ألفا وفقاً لشروط اتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا. ويجدر بالذكر أنه في حال قررت شركة إتقان ألفا بيع الأرض في أي وقت بعد تاريخ اتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأرض.
التسعير والتعديلات	ويبلغ سعر شراء الأرض بالمبلغ المحدد في الاتفاقية وتدفعها شركة إتقان ألفا على النحو المحدد في الاتفاقية. تكون شركة إتقان ألفا مسؤولة عن دفع جميع الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف السارية نتيجة تنفيذ اتفاقية بيع أرض مع شركة إتقان ألفا.
الالتزامات الجوهرية	في تاريخ نقل الملكية، يجب على شركة إتقان ألفا أن تقدم إلى الشركة سنداً لأمر يبلغ نسبة محددة من سعر الشراء ليتم تنفيذه في حالة عدم بناء منصة المبنى في غضون أربع (٤) سنوات من نقل الملكية، أو في حال طبقت عقوبات بناء على شركة إتقان ألفا.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة إتقان ألفا اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقية خدمات شركة إتقان ألفا

الجدول (١٢-٧٩): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات شركة إتقان ألفا

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات شركة إتقان ألفا
الأطراف	- الشركة - شركة إتقان ألفا
التاريخ	١٤٤٦/٠٤/٢٠ هـ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة اتفاقية شركة إتقان ألفا لخدمات المرافق تسع وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي تلقائيًا في حال إنهاء اتفاقية بيع الأرض مع شركة إتقان ألفا من قبل أي من الأطراف.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأرض التي اشترتها شركة إتقان ألفا.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة (رسوم التخزين، والتوصيل والاستهلاك) المستحقة على شركة إتقان ألفا للشركة من المبلغ المحدد في الاتفاقية، تكون مستحقة بالنحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قامت شركة إتقان ألفا ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة. علاوةً على ذلك، يجب أن تكون رسوم جمع النفايات (لكل نقطة تسليم) على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله وديًا إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

ل- اتفاقيات بيع الأراضي بين شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وشركة الرمز للعقارات

الجدول (١٢-٨٠): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الرمز للعقارات

عنوان الاتفاقية	اتفاقيات بيع الأراضي مع شركة الرمز للعقارات
الأطراف	- شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (بصفته مالِك الأرض معينة الشركة كـممثلٍ عنها) - شركة الرمز للعقارات
التاريخ	١٤٤٦/٠٥/١١ هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تسري هذه الاتفاقية من تاريخها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل صك ملكية الأرض إلى شركة الرمز للعقارات. وفقًا للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الانتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة الرمز للعقارات.
موضوع الاتفاقية	حيث تمتلك شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (نيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) قطع الأراضي برقم 2SS-09 و 2SS-10 بمساحة سطحية تبلغ ثلاثة آلاف ومئتان وسبعون متر مربع وخمسة وسبعون من المائة من المتر المربع (٢,٢٧٠,٧٥) متر مربع وألفين وسبعمائة وستة وثلاثون متر مربع وستة وخمسون من المائة من المتر المربع (٢,٧٣٦,٥٦) متر مربع، على التوالي، التي تقع داخل وجهة «مسار» والتي تبيعها إلى شركة الرمز للعقارات وفقًا للاتفاقية.
التسعير والتعديلات	يبلغ سعر شراء الأراضي حسبما هو محدد في الاتفاقية. تقوم شركة الرمز للعقارات بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية. في تاريخ نقل ملكية الأراضي، يجب على شركة الرمز للعقارات تقديم سند إذني إلى شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بمبلغ يعادل ٥٪ من سعر الشراء ليتم صرفه في حال عدم بناء منصة المبنى خلال أربعة (٤) سنوات من تاريخ الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله وديًا إلى المحاكم المتخصصة في جدة.
أحكام أخرى	في حال اختيار شركة الرمز للعقارات بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ هذه الاتفاقية، يكون لدى شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة حق الشفعة، أو ما يُعرف بحق الرفض الأول لشراء الأرض. وكما في تاريخ هذه النشرة، لا تزال صكوك الملكية الخاصة بتلك الأراضي قيد النقل إلى شركة الرمز للعقارات.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة الرمز للعقارات اتفاقيات إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقيات الخدمات بين شركة الرمز للعقارات والشركة

الجدول (١٢-٨١): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات الخدمات مع شركة الرمز للعقارات

عنوان الاتفاقية	اتفاقيتين الخدمات مع شركة الرمز للعقارات
الأطراف	- الشركة - شركة الرمز للعقارات
التاريخ	١١/٠٥/١٤٤٦ هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٤ م).
موضوع الاتفاقية	حيث تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأراضي التي اشترتها شركة الرمز للعقارات.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة الرمز للعقارات للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد وجمع النفايات على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

م- اتفاقية بيع أرض مع شركة تطوير عقاري سعودية

الجدول (١٣-٨٢): ملخص الشروط الرئيسية اتفاقية بيع أرض مع شركة تطوير عقاري سعودية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية بيع أرض مع شركة تطوير عقاري سعودية
الأطراف	- الشركة - شركة تطوير عقاري سعودية
التاريخ	٢٥/٠٦/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٤ م)
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبدأ مدة سريان الاتفاقية في تاريخ إبرامها وتنتهي في التاريخ الذي يتم فيه نقل ملكية الأرض إلى شركة التطوير العقاري السعودية. ووفقاً للآلية المحددة في الاتفاقية والتي تنص على نقل ملكية الأرض بعد الإنتهاء من كافة الدفعات المقررة بحسب الاتفاقية. وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يتم نقل صك ملكية الأراضي إلى شركة التطوير العقاري السعودية.
موضوع الاتفاقية	حيث تمتلك الشركة قطعة أرض برقم 3SS-11 بمساحة أربعة آلاف ومائة وتسعة وثمانين وثلاثة وأربعين (٤٣, ١٨٩, ٤٣) متراً مربعاً، تقع ضمن وجهة «مسار» والتي سيتم بيعها إلى شركة التطوير العقاري السعودية وفقاً لشروط الاتفاقية.
التسعير والتعديلات	ويبلغ سعر شراء الأرض حسبما هو محدد في الاتفاقية. وتقوم شركة التطوير العقاري السعودية بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية. تكون شركة التطوير العقاري السعودية مسؤولة عن دفع جميع الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف السارية نتيجة تنفيذ الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	إذا اختارت شركة التطوير العقاري السعودية بيعها في أي وقت بعد تاريخ إبرام الاتفاقية، يكون للشركة حق الشفعة الأولى لشراء الأرض. في تاريخ نقل الملكية لكل قطعة من الأراضي، يجب على شركة التطوير العقاري السعودية أن تقدم إلى الشركة سنداً لأمر بنسبة محددة من سعر الشراء يتم صرفه في حالة عدم بناء منصة البناء خلال أربع (٤) سنوات من تحويل الملكية، أو في حال طبقت أي غرامات بناء على شركة التطوير العقاري السعودية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع شركة التطوير العقاري السعودية اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقية الخدمات مع شركة تطوير عقاري سعودية

الجدول (١٣-٨٣): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الخدمات مع شركة تطوير عقاري سعودية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الخدمات مع شركة تطوير عقاري سعودية
الأطراف	- الشركة - شركة تطوير عقاري سعودية
التاريخ	٢٥/٠٦/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٤ م)

مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة الاتفاقية تسع وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي تلقائيًا في حال إنهاء اتفاقية بيع الأرض مع شركة التطوير العقاري السعودية من قبل أي من الأطراف.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتطهير ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأراضي التي اشترتها شركة التطوير العقاري السعودية.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة المستحقة على شركة التطوير العقاري السعودية للشركة من مبالغ سنوية تحددها الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تكون الرسوم المستحقة على خدمات التبريد وجمع النفايات على النحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قامت شركة التطوير العقاري السعودية ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحل أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله وديًا إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

١٢-٣-٨ اتفاقيات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء للتطوير الثاني

أبرمت الشركة العديد من الاتفاقيات فيما يتعلق بتأسيس وإدارة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وهما صندوقين يقدر حجمهما بإحدى عشرة مليار ومئتان مليون (١١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للصندوقين تملك الشركة جميع وحداتهما، وتشمل اتفاقيات تأسيس الصندوقين واتفاقيات إدارة التطوير العقاري للصندوقين وشروطهما وأحكامهما. كذلك أبرمت الشركة اتفاقيات بيع أراضي مع شركة الإنماء للاستثمار - باعتبارها مدير الصندوقين - فيما يتعلق ببيع الشركة لعقارات لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، والتي تقوم بموجبها بتسجيل صكوك ملكية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني باسم شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بصفتها حافضين أصول الصندوقين (حسبما ينطبق).

وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات التمويل المبرمة من قبل الشركة:

أ- اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار

أبرمت الشركة اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار - باعتبارها مدير الصندوقين -، وبموجب تلك الاتفاقيتين تقوم شركة الإنماء للاستثمار بإنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني - والذين تملك شركة أم القرى للتنمية والإعمار جميع وحداتهما -، وذلك على النحو التالي:

- اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول المبرم ما بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٧/٠٢/١٤٤١هـ (الموافق ١٦/١٠/٢٠١٩م).
- اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني المبرم ما بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٧/٠٢/١٤٤١هـ (الموافق ١٦/١٠/٢٠١٩م).

شركة الإنماء للاستثمار مؤسسة سوق مالية متخصصة في إنشاء وإدراج وإدارة الصناديق العقارية، وتعتزم تأسيس وإدارة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. تمتلك شركة أم القرى للتنمية والإعمار عقارات استثمارية ضمن وجهة «مسار» وقد قامت بتقديم مساهمة عينية قدرها خمسة مليارات وخمسمائة مليون (٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والتي تمثل نسبة ٨٤,٦١٥٪ من رأس المال ومساهمة نقدية قدرها مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والتي تمثل نسبة ١٥,٣٨٥٪ من رأس المال في كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. وقد قام صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بسداد مبلغ ٢ مليار ريال نقدًا إلى الشركة عن طريق قروض على الصناديق. للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ (ب) «اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء» من هذه النشرة.

ويجدر بالذكر بأن الهدف الرئيسي من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني المملوكين للشركة بالكامل هو القيام بأعمال التطوير والتشغيل الخاصة بالأبراج الفندقية والسكنية والمراكز التجارية لمجموع ثمانية (٨) قطع أراضي ضمن الحزمتين التطويرية (أ) و (ب) والذي تم من خلال تملك كل صندوق ستة وثلاثين (٣٦) قطعة أرض تشكل جزءاً من وجهة «مسار» - وذلك بموجب أحكام اتفاقيات بيع أراضي من الشركة الى الصندوقين والمبرمة بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بصفتها مدير الصندوقين - للحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية يتكفل بتغطية الأعباء المالية لهذه المشاريع عن طريق كيانين مستقلين.

مدة اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ستة (٦) أشهر بدءاً من تاريخها، أو حتى إطلاق وتأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. تتجدد هذه المدة تلقائياً لمدة ستة (٦) أشهر إضافية، شريطة عدم تقديم إشعار خطي من قبل شركة الإنماء للاستثمار يقضي بغير ذلك. اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني قابلة للتجديد لمدة ثالثة إضافية باتفاق مكتوب بين الطرفين. وانتهت الاتفاقية بموجب تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

يجب أن تتوافق القيمة الإجمالية للعقارات المباعة لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع ما ورد في شروط الدفع المنصوص عليها في اتفاقيات بيع أراضي إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (وللمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة قسم «أحكام الدفع» من القسم رقم (م) (د) «اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار بالنيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة).

شركة الإنماء للاستثمار هي المسؤولة عن إنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والحصول على التمويل اللازم بقيمة ثلاثة مليار ومائتين وخمسين مليون (٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

- مقابل دورها في إنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وطرحها والحصول على التمويل اللازم، تستحق شركة الإنماء للاستثمار الرسوم حسبما هو محدد في الاتفاقيات.

تكون مساهمة الشركة في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وفقاً لما يلي:

- قامت الشركة بتقديم مساهمة عينية تتمثل بما نسبته ٨٤,٦١٥٪ من قيمة أراضي المشروع وذلك مقابل وحدات في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني تتمثل بمبلغ خمسة مليارات وخمسمائة مليون (٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل صندوق بإجمالي إحدى عشر مليار (١١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للصندوقين.
- قدمت الشركة مساهمة نقدية في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني تدفع خلال عملية تحصيل رأس المال بمبلغ مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لتغطية الجزء المتبقي من رأس مال صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- تحتفظ الشركة طوال مدة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بالحق في بيع كل أو جزء من وحداتها في تلك الصناديق بالسعر الذي تراه مناسباً لطرف واحد أو أكثر عند الحصول على موافقة شركة الإنماء للاستثمار. وذلك بالتصرف بشكل معقول وشريطة عدم وجود أعباء أو تعهدات على الوحدات ذات الصلة. يجب أن يكون لشركة الإنماء للاستثمار حقوق الأولوية في شراء أي من هذه الوحدات.

يجوز إنهاء اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني تلقائياً في أي من الحالات التالية:

- إذا تعذر على شركة الإنماء للاستثمار الحصول على موافقة الهيئة على الإدراج الخاص لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- إذا لم تتمكن شركة الإنماء للاستثمار من الحصول على تمويل بالنيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لتمويل تطوير أراضي المشروع.
- إذا خالف أي من الطرفين أيًا من التزاماته المقررة بموجب اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بشكل جوهري، أو في حال صدور تأخير أو تعليق من أي منهما بحيث لا يتم معالجة هذا الخرق أو التعليق أو التأخير في غضون ٣٠ يوماً من الحصول على إشعار خطي من الطرف الآخر.
- عندما يتضح لمدير الصندوق أن تأسيس «صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» ليس استثماراً مجدياً.

- في حالة عدم إبرام مسودة نهائية لاتفاقيات بيع أراضي صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بين الطرفين خلال تسعين (٩٠) يوماً من إبرام اتفاقية تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- إذا قرر مدير الصندوق سحب حقه المطلق في عدم تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو شراء عقارات الصناديق بعد الانتهاء من دراسات العناية اللازمة من قبل مستشارين مستقلين.
- تخضع اتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في الرياض.

ب- اتفاقيات إدارة تطوير عقارات لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار

أبرمت الشركة اتفاقيتين لإدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، وذلك على النحو التالي:

- اتفاقية إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول المبرم ما بين الشركة وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة، والتي تعمل كمنشأة ذات أغراض خاصة لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول، بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٤ هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٠ م).
- اتفاقية إدارة التطوير العقاري لصندوق مكة الأول المبرم ما بين الشركة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة، والتي تعمل كمنشأة ذات أغراض خاصة لصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٤ هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٠ م).

بموجب اتفاقيات إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، قامت شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بتعيين الشركة كمدير للتطوير العقاري فيما يتعلق بكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. وبموجب هذه الاتفاقيات تقوم الشركة بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتطوير عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

التاريخ المستهدف للتسليم الأولي للأعمال المنفذة من قبل الشركة هو أربعة وثلاثين (٣٤) شهراً من تاريخ تسليم الموقع من قبل المقاولين والذي تقر الشركة بأنه ١٤٤٧/٠٥/٠٧ هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠٢٥ م) والموعد النهائي للتسليم الأولي هو ستين (٦٠) يوماً من ذلك التاريخ. يتم التسليم النهائي من قبل الشركة بعد اثني عشر (١٢) شهراً من التسليم الأولي.

تدفع كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة للشركة رسوم إدارة تطوير بمبلغ محدد في الاتفاقية فيما يتعلق بكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني المكرومة، وذلك مقابل تنفيذ أعمال التطوير العقاري. يتم سداد الرسوم الآن في ذكرها في التاريخ المناسب وفقاً لكل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة واللاحق لانتهاء من الأعمال والخدمات وفقاً لاتفاقية إدارة التطوير العقاري لصندوق مكة المعني وقيل تاريخ انقضاء صندوق تطوير مكة ذي الصلة.

يجوز لأي من الطرفين إنهاء اتفاقيات إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، وذلك بتقديم إشعار خطي عند مخالفة الطرف الآخر لشروط تلك الاتفاقيات. يشترط أن يكون إخلال الطرف الآخر - في رأي الطرف غير المخالف المعقول - قابل للتصحيح بالرغم من عدم قيام الطرف المخالف بتصحيحه في غضون ستين (٦٠) يوماً من تلقي الإشعار، وغير قابل للتصحيح أو التعويض عنه، أو غير قابل للتصحيح، ولكنه قابل للتعويض عنه بالرغم من عدم قيام الطرف المخالف بتعويض الطرف غير المخالف خلال مدة معقولة.

في حال فشل الشركة في تسليم أول مستحق في التاريخ المستهدف والمحدد من قبل الطرفين، يحق لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة إنهاء اتفاقيات إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بموجب تقديم إشعار خطي مدته ستين (٦٠) يوماً. يشترط ألا يكون ذلك التأخير ناجماً عن تأخير في المدفوعات أو قوة قاهرة أو أي سبب ناتج عن شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة.

في حال إفلاس أي من الطرفين بموجب القانون المعمول به، يحق للطرف الآخر إنهاء اتفاقيات إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بشكل فوري.

في حال حصول أي من الطرفين على إشعار من جهة حكومية يقضي بخضوع أراضي المشروع لنزع ملكية بشكل كلي أو في جزء كبير منها، يحق لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة إنهاء اتفاقية إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني شريطة تعويض الشركة عن أي ضرر ناتج.

تخضع اتفاقيات إدارة التطوير العقاري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في الرياض.

ج- شروط وأحكام صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني

تقضي شروط وأحكام صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، والمؤرخين بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢١ م)، بأن كلاً من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني يعتبر صندوق طرح خاص عالي المخاطر بإجمالي رأس مال قدره أحد عشر ملياراً ومائتين مليون (١١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للصندوقين، حيث يبلغ رأس مال صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول خمسة مليارات وستمئة مليون (٥,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ويبلغ رأس مال صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني خمسة مليارات وستمئة مليون (٥,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وذلك بهدف تحقيق نمو رأسمالي على المدى الطويل من خلال الاستثمار في قطاع العقارات في المملكة ووجهة «مسار» على وجه الخصوص. حيث سيتم الاستحواذ على عدد من الأراضي وتطويرها ثم بيعها في شكل أبراج سكنية وفندقية ومشاريع تجارية وما إلى ذلك.

تكون مدة كل صندوق من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ثمان (٨) سنوات، ولشركة الإنماء للاستثمار – بصفتها مديراً للصندوق – الحق المطلق في تمديد كل فترة لثلاث (٣) فترات إضافية والبالغ كل فترة منها سنتين. وفي حال لم يتم تمديد مدة الصندوق، سيتم اعتبار فترة الصندوق منتهية وسيتم تصفية الصندوق بعد تسديد التزامات الصندوق وتوزيع المبالغ المتبقية بعد التصفية على مالكي الوحدات بنسبة ما تمثله حصصهم من الوحدات إلى إجمالي الوحدات القائمة في الصندوق على النحو الوارد في سجل مالكي الوحدات.

ويتكون مجلس إدارة كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني من ستة (٦) أعضاء، منهم عضوين مستقلين، ويتألف مجلس إدارة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول والثاني من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

- ١- الأستاذ/ مازن فواز بغدادي (رئيس مجلس إدارة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وعضو غير مستقل).
- ٢- الأستاذ/ ياسر بن عبد العزيز أبو عتيق (عضو غير مستقل).
- ٣- الأستاذ/ طارق شرف (عضو غير مستقل).
- ٤- الأستاذ/ سلطان بن توفيق القصير (عضو غير مستقل).
- ٥- الأستاذ/ سامي بن عبد الله الزكري (عضو مستقل).
- ٦- الدكتور/ عبد الرحمن بن يوسف العالي (عضو مستقل).

الحد الأدنى لمبلغ المساهمة في أي من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني هو مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، تطبق رسوم فيما يتعلق بكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني كما هو مقرر في شروط وأحكام الصندوق.

ويقوم بدور مدير الصندوق شركة الإنماء للاستثمار والمُرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم: ٣٧ - ٩١٣٤ لمزاولة نشاط التعامل والحفظ والإدارة «إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق» والترتيب وتقديم المشورة في أعمال الأوراق المالية.

وتتمثل مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته بتقديم الخدمات الإدارية الآتية وخدمات أخرى للصندوق بما في ذلك -دون حصر- ما يأتي:

- ١- إدارة أصول الصندوق العقارية والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
- ٢- تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام، ومراقبة امتثال الصندوق لجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها، ولهذه الشروط والأحكام.
- ٣- تحديد إجراءات اتخاذ القرارات المتعلقة بأعمال الصندوق:
- أ- قرار الاستثمار: الصندوق يستثمر في مشاريع محددة وبالتالي فإن قرار تأسيس الصندوق تم اتخاذه من قبل مدير الصندوق بعد دراسة الفرص الاستثمارية وجدواها.
- ب- تعيين المطور: يقوم مدير الصندوق بالتشاور مع مجلس إدارة الصندوق لتعيين المطور للمشروع واعتماد ذلك.
- ج- خطة عمل المشروع: يقدم المطور بالتعاون مع مدير الصندوق «خطة العمل الفنية للمشروع» بالإضافة إلى «الميزانية السنوية للمشروع» ليتم مراجعتها واعتمادها قبل مدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق.
- د- ميزانية المشروع: يتولى مدير الصندوق الصرف على المشروع حسب الميزانية المعتمدة، وتتم متابعة عمليات الصندوق من خلال تقارير دورية للتدفقات النقدية للمشروع، علماً بأن مدير الصندوق يقوم بإعداد تقرير مالي للصندوق بشكل نصف سنوي وسنوي.

- هـ- المستشار الهندسي: يقدم المطور ومكتب المستشار الهندسي تقاريرهما الدورية لمدير الصندوق عن سير أعمال المشروع، والموافقة على أي مستخلصات للمقاولين، وتوضيح أي تأخير أو عائق من شأنه تأخير العمل في المشروع.
- و- إتمام عملية التطوير: في هذه المرحلة يتولى المطور إصدار شهادة إتمام التطوير وإيصال جميع الخدمات الأساسية من كهرباء وماء.
- ز- تشغيل/ تسويق وحدات المشروع: في هذه المرحلة يتولى المطور/المسوق مهمة تشغيل/التسويق للمشروع وإصدار التراخيص اللازمة للتشغيل وفق الخطة المعتمدة من قبل مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق.
- ح- بيع أصول الصندوق وتصفيته: سيتم في نهاية هذه المرحلة بيع جميع مكونات المشروع وتسديد أي مطالبات مالية على الصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بتبليغ مجلس الإدارة للانعقاد بهدف إعلان انتهاء أعمال الصندوق وسداد أي مستحقات متعلقة تمهيدا لإقفال الصندوق وتوزيع العوائد على المستثمرين فيه.
- ٤- التصرف كوكيل الاشتراك للصندوق في المملكة.
- ٥- الاحتفاظ بسجل حملة الوحدات في الصندوق.
- ٦- ترتيب التمويل الموافق لمعايير اللجنة الشرعية وضوابطها، والتفاوض بشأنه، وتنفيذه، وذلك نيابة عن الصندوق ولصالح مالكي الوحدات.
- ٧- الحصول على موافقة اللجنة الشرعية بخصوص توافق هذه الشروط والأحكام وجميع عقود الصندوق ووثائقه وتعاملاته مع المعايير والضوابط الشرعية.
- ٨- تعيين مراجع حسابات ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
- ٩- الترتيب والتفاوض مع جميع الجهات ذات العلاقة بأنشطة عقارات الصندوق من مطورين عقاريين ومقاولين واستشاريين وجهات هندسية وتسويقية وتشغيلية أخرى ويتابع كذلك أداؤها لأعمالها.
- ١٠- الإشراف على أداء المطور.
- ١١- ترتيب تأجير و/أو إدارة المشروع و/أو تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.
- ١٢- إطلاع حملة الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
- ١٣- التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية السعودية والشروط والأحكام.

د- اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار بالنيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني

أبرمت الشركة اتفاقيتين شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والتي تم توقيعها مع شركة الإنماء للاستثمار بصفتها مدير صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول ومدير صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، وذلك على النحو التالي:

- اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق مكة الأول المبرم ما بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بصفتها مدير صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٣٠ م).
- اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق مكة الثاني المبرم ما بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بصفتها مدير صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٣٠ م).

شركة الإنماء للاستثمار مؤسسة سوق مالية متخصصة في إنشاء وإدراج وإدارة الصناديق العقارية. وبموجب اتفاقيات بيع أراضي لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول ولصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، تقوم شركة أم القرى للتنمية والإعمار ببيع بعض عقاراتها (تتضمن مساحة إجمالية قدرها مائة وأثنى عشر ألف وتسعمائة وتسعة وسبعين متراً مربعاً وثلاثة من المائة من المتر المربع (١١٢,٩٧٩,٣) للعقارات الخاصة بصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول ومساحة إجمالية قدرها مائة وأربعة عشر ألفاً وستمائة وتسعة وثمانين متراً مربعاً وتسعة من المائة من المتر المربع (١١٤,٦٨٩,٩) للعقارات الخاصة بصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) شاملة جميع حقوق الملكية المتعلقة بها لهذين الصندوقين تعزيزاً لتأسيسهما مقابل ملكية جميع وحداتهم وأن تقوم شركة الإنماء للاستثمار بإدارتهم.

• نقل صكوك الملكية

الموعد المتوقع لتسليم عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بموجب اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني هو مائة وثمانين (١٨٠) يوماً من تاريخها. وكما في تاريخ هذه النشرة، فقد تم نقل ملكية جميع قطع الأراضي ذات العلاقة إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بموجب اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط وهو خيار لشراء العقارات (Conditional Option).

تقوم الشركة بتسجيل صكوك ملكية صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني باسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) وفق الإطارات الزمنية التالية:

- أن يتم تسجيل جميع الأعمال الإلكترونية التي تحمل اسم الشركة باسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- تسجيل جميع الصكوك المملوكة التي تحمل اسم الشركة باسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) خلال مائة وثمانين (١٨٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- تسجيل جميع صكوك الملكية غير المسجلة باسم الشركة حالياً والتي جاري تسجيلها باسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) خلال خمسمائة وأربعين (٥٤٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

تجدد اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني تلقائياً لفترات مماثلة ما لم تزود شركة الإنماء للاستثمار الشركة بإشعار خطي يقضي بنيتها بعدم تجديد أي فترة سارية.

من الجدير بالذكر، أن تم نقل صكوك ملكية عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بموجب صكوك نقل امتثالاً لأحكام اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

ويجدر بالذكر بأن جميع العقارات المنقول صكوك ملكيتها مسجلة تحت اسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني حسبما ينطبق. وقد تم اكتمال إفراغ صكوك لأربعة وأربعين (٤٤) قطعة أرض إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وتعمل الشركة على إكمال إجراءات إفراغ صكوك لثمانية وعشرين (٢٨) قطعة أرض للصندوقين كما في تاريخ هذه النشرة والمتوقع اكتمالها خلال السنة المالية ٢٠٢٤م (وللمزيد من المعلومات حول العقارات التي تم امتلاكها الصناديق، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٥-٢ «العقارات المملوكة من قبل الشركة» من هذه النشرة).

في حال عدم تسجيل صكوك الملكية باسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) على النحو المنصوص عليه في اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، يكون لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) خيار دفع قيمة الصكوك المحددة ومطالبة الشركة بتوقيع اتفاقية رهن وفقاً للنموذج المحدد في اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، والتي بموجبها تلتزم الشركة برهن وحدات من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني فقط على النحو الذي تحدده شركة الإنماء للاستثمار. يتم استعمال اتفاقية الرهن لضمان تطبيق شروط اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وإلزام الشركة بنقل جميع عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

في حال لم تتمكن الشركة من تسجيل صك ملكية أو أكثر (لأي سبب كان) على نحو يؤدي إلى إعاقه صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) في إصدار صكوك شاملة فيما يتعلق بأي من عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، يجوز لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) - بتقديرها المطلق - استرداد قيمة أي من صكوك الملكية تلك من الشركة دون التأثير على أي من حقوقها الأخرى المقررة بموجب اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

تتعهد الشركة باستبدال أي عقار من عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني يحتوي على أي عيوب في الملكية أو لم يتم نقل ملكيته إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) (لأي سبب كان) خلال الإطار الزمني المحدد في اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، بعقار ذو قيمة مماثلة وواقعاً ضمن نطاق وجهة «مسار» ولا يحتوي على أي عيوب في الملكية، وذلك شريطة موافقة صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) على هذا النقل.

• أحكام الدفع

تُدفع القيمة الإجمالية لبيع عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير حسبما هو محدد في الاتفاقية، وتكون مستحقة الدفع للشركة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) على النحو التالي:

- دفعتين نقديتين حسبما هو محدد في الاتفاقية، تكون إحداهما لعقارات صندوق مكة الأول والأخرى لعقارات صندوق مكة الثاني.
- دفعتين عينيتين حسبما هو محدد في الاتفاقية تتمثل في إصدار وتسجيل كامل وحدات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني باسم الشركة بما يعادل القيمة العينية لتلك الوحدات في كل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، حسب الاقتضاء، عن قيمة العقارات. يتم تطبيق ذلك من خلال تسجيل ما سبق ذكره من وحدات في سجل الوحدات الذي أنشأته صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) وتسليم إقرار خطي للشركة مؤكداً عدد الوحدات المسجلة باسمها وقيمة كل منها وفقاً لسياسات وممارسات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) المعتادة.
- اتفق الطرفان على تسوية المدفوعات النقدية والعينية على شكل دفعات آجلة، ويتم تقديم الدفعات الآجلة على أساس تناسبي وفقاً لما يمثله كل من المدفوعات النقدية والعينية من إجمالي قيمة البيع، ويتم ذلك بعد تسجيل أي من صكوك الملكية لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني باسم صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) أو وكليهما، وفقاً لقيمة صك الملكية.

تقوم الشركة بتعويض صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) على الفور – خلال أربعة عشر (١٤) يوماً من تاريخ أي طلب من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) من ذلك القبيل – عن أي عيوب جوهرية في عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والتي قد تثبت صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) نشوئها نتيجة لتلك العيوب الجوهرية. كذلك على الشركة تعويض صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) عن أي مطالبات تنشأ فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني من قبل أي شخص، وحيث تكون هذه المطالبات ناتجة بشكل مباشر أو غير مباشر عن أي خطأ من الشركة.

يحق لشركة الإنماء للاستثمار إنهاء البيع أو المطالبة بالتعويض في حال اكتشافها عيب خفي سابق في عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لم يتضح لها من قبل أثناء معاينة العقارات.

• الشروط

يجب على الشركة وشركة الإنماء للاستثمار التحقق من توافر الشروط التالية قبل الموعد النهائي للتسليم:

- الحصول على موافقة الهيئة وآية موافقات تنظيمية أخرى لازمة لإنشاء صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- قيام شركة الإنماء للاستثمار بتحصيّل أموال تساوي أو تزيد عن رأس المال اللازم لتشغيل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- قيام شركة الإنماء للاستثمار ومستشاريها بإنهاء جميع الدراسات القانونية والفنية والمالية المطلوبة من قبل شركة الإنماء للاستثمار، ورضاء تلك الأخيرة عن نتائج تلك الدراسات وفقاً لتقديرها الخاص.

بالإضافة إلى ما سبق، يجب الشركة استيفاء الشروط التالية بعد إبرام اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، بصفة مرضية لشركة الإنماء للاستثمار وضمن الإطارات الزمنية المحددة أدناه:

- يجب على الشركة توحيد جميع صكوك الملكية المتعلقة بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وإصدار صكوك شاملة خلال عامين من تاريخ اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- يجب على الشركة ضمان تطبيق الخدمات المشتركة على عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والتأكد من أن الحق النظامي والتعاقدى لاستخدام الشوارع العامة ينطبق على تلك العقارات وأن شبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء مرتبطة بها بشكل دائم وكاف. يجب استيفاء الآنف ذكره خلال ثلاث سنوات من تاريخ اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

- على الشركة الانتهاء من جميع أعمال البنية التحتية المتعلقة بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والأراضي المحيطة خلال عامين من تاريخ اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، وتكبد الشركة جميع تكاليف ذلك بما يلحقها من تكاليف التطوير والتكاليف الحكومية والضريبية. وتقوم الشركة بذلك على نحو مرضٍ لشركة الإنماء للاستثمار.
- على الشركة الالتزام بأحكام اتفاقية تطوير وإدارة العقارات المبرمة بين الطرفين والتي تحدد الشروط المتعلقة بتطوير عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، وذلك في غضون ثلاث سنوات من تاريخ اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- يجب على الشركة تقديم جميع التفاصيل الناقصة المتعلقة بصكوك الملكية فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

وبموجب مراسلات بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢١ م)، أكدت شركة الإنماء للاستثمار للشركة بأنها لم تقم في السابق باتخاذ أي إجراءات ضد الشركة نظراً لعدم قيامها باستيفاء الشروط المحددة في اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني دون تنازل من قبل شركة الإنماء للاستثمار عن حقها في اتخاذ أي إجراءات ضد الشركة مستقبلاً.

• الضمانات والتعهدات

- تقرر اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ضمانات البائع التالية التي قدمتها الشركة، والتي يجب أن تكون صحيحة ودقيقة اعتباراً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والتاريخ المتوقع للتسليم وتاريخ التسليم النهائي الفعلي:
- الشركة هي المالك الحقيقي لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وسيكون صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (حسبما ينطبق) هم الملاك المطلقين بموجب النقل.
- باستثناء رهون شركة الإنماء العقارية والتي يجب الإفراج عنها قبل التاريخ المتوقع للتسليم، فإن عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ليست مرهونة.
- تمتلك الشركة جميع الموافقات النظامية ذات الصلة فيما يتعلق بملكية وتطوير واستخدام وتشغيل عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- لا توجد التزامات حالية أو عرضية قد تقع مستحقة على عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- لم تخالف الشركة أي التزامات في أي اتفاقيات تتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- باستثناء ما هو مبين في الجدول السادس من اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، لا توجد مطالبات أو دعاوى أخرى، سواء أكانت فعلية أو متوقعة، ضد الشركة فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. وأي التزامات تتعلق بهذه المطالبات أو الدعاوى تبقى على عاتق الشركة.
- التفاصيل الواردة في الجدولين الأول والثاني من اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني فيما يتعلق بوصف صكوك الملكية والأراضي التي تتكون منها عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني صحيحة وكاملة ودقيقة وغير مضللة.
- لا توجد حقائق أخرى لم يتم الإفصاح عنها فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، والتي إن تم الإفصاح عنها سيكون لها تأثير سلبي على أي مشتري لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو من شأنها إحداث تغيير سلبي جوهري.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه، لا توجد إجراءات نزع ملكية ضد أي من عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ولم يتم إرسال أي إخطارات إلى البائع بهذه الإجراءات.
- لا توجد عمولات أو رسوم مستحقة لأي وكلاء أو جهات أخرى فيما يتعلق ببيع عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

بالإضافة إلى ذلك، قررت اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني تعهدات البائع التالية التي قدمتها الشركة، والتي يجب أن تكون صحيحة ودقيقة اعتباراً من تاريخ اتفاقيات بيع أراضي صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني والتاريخ المتوقع للتسليم وتاريخ التسليم النهائي الفعلي:

- لا يجوز للشركة اتخاذ أي إجراءات فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني إلا بتعليمات من شركة الإنماء للاستثمار، وليس لها اقتناء قيمة تلك العقارات، حتى تاريخ التسليم النهائي الفعلي.
- يجب على الشركة تقديم كافة الاتفاقيات/الوثائق المتعلقة بإدارة أو تطوير أو تشغيل عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في غضون تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- يجب على الشركة إبرام اتفاقية تطوير وإدارة عقارية مع شركة الإنماء للاستثمار بالشكل المرضي لها خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- تضمن الشركة أن شركة الإنماء للاستثمار ستفرج عن جميع الرهون العقارية والضمانات المستحقة فيما يتعلق بعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- يجب على الشركة الحصول على جميع الموافقات اللازمة من أي طرف ذو علاقة له أي مصالح في الأراضي المجاورة لعقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لصالح شركة الإنماء للاستثمار وممثليها لمنحهما حق الوصول اللازم لتطوير البنية التحتية أسفل وأعلى عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، ويتقرر القيام بذلك خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- على الشركة - بصفتها مستثمرة في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني - سداد نصيبها من الوحدات في صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني عند إقفالها النهائي.
- على الشركة تصحيح ومعالجة أي عيوب تم اكتشافها قبل تاريخ التسليم الفعلي على نفقتها الخاصة وعلى وجه مرضٍ لشركة الإنماء للاستثمار.

• الإنهاء

يجوز إنهاء اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في أي من الحالات التالية:

- على الفور من قبل شركة الإنماء للاستثمار، وذلك بموجب إشعار خطي إلى الشركة في ضوء صدور أي أمر جزائي أو أمر يقضي بالتقييد أو غيرهم من الأوامر أو فرض أي قيود قانونية أو نظامية من قبل أي محكمة أو أي شخص يتم بموجبه تقييد أو إعاقه أو حظر بيع عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني من قبل الشركة أو شرائها من قبل شركة الإنماء للاستثمار بشكل دائم.
- على الفور من قبل شركة الإنماء للاستثمار، بموجب إشعار خطي إلى الشركة في ضوء عدم قدرة الشركة على أداء أي من التزاماتها المقررة بموجب اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو في حالة خرقها لأي من التزاماتها أو ضماناتها المقررة بموجب تلك الاتفاقيات.
- على الفور من قبل شركة الإنماء للاستثمار، بموجب إشعار خطي إلى الشركة في ضوء عدم التزام الشركة بكافة الشروط المنصوص عليها في خيار الشرط أو عدم تنازل شركة الإنماء للاستثمار عن خيار الشرط ذلك أو في غضون خمسمائة وأربعين (٥٤٠) يوماً من تاريخ اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني دون قيام شركة الإنماء للاستثمار بتمديدها.
- على الفور من قبل شركة الإنماء للاستثمار، بموجب إشعار خطي إلى الشركة في ضوء عدم استيفاء الشركة لكافة الشروط والأحكام المتعلقة بنقل صكوك الملكية المقررة بموجب اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- على الفور من قبل شركة الإنماء للاستثمار، في ضوء عدم سماح الهيئة بتأسيس أي من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.

• النظام الحاكم واختصاص القضاء

تخضع اتفاقيات شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لأنظمة المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في الرياض.

هـ- اتفاقيات تمويل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني

أبرمت شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مجموعة اتفاقيات تمويل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مصرف الإنماء لتمويل شراء عقارات صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني التي تشكل جزءاً من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني (وللمزيد من المعلومات حول اتفاقية التسهيلات ذات العلاقة، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-١٠ (أ) «اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء» من هذه النشرة).

٩-٣-١٢ اتفاقية استثمار مشترك

أبرمت الشركة وكل من صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري والشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية اتفاقية والتي بموجبها تشارك الشركة في صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري وذلك بتقديم قطعة أرض كمساهمة عينية وذلك للحصول على وحدات في الصندوق ذاته. ويتعين على الشركة تقديم خدمات المرافق فيما يتعلق بقطعة الأرض أيضا بموجب اتفاقية خدمات مبرمة ذات صلة. وفيما يلي ملخص الشروط الرئيسية لتلك الاتفاقية:

أ- اتفاقية الاستثمار مع صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري والشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية

الجدول (١٣-٨٤): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية الاستثمار مع صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري والشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية

عنوان الاتفاقية	اتفاقية الاستثمار مع صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري والشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية
الأطراف	- الشركة - الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للأوراق المالية (ويشار إليها فيما يلي بـ «سدكو كابيتال» أو «مدير الصندوق»). - صندوق مسار سدكو كابيتال العقاري (ويشار إليها فيما يلي بـ «صندوق مسار سدكو»).
التاريخ	١٤٤٦/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٧/٠٨/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تقوم الشركة بإتمام الإجراءات الإدارية لنقل صك الأرض خلال تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ الاتفاقية.
موضوع الاتفاقية	تقوم الشركة بالاستثمار في صندوق مسار سدكو وذلك بتقديم مساهمة عينية والمكونة من قطعة الأرض 3BS-01 بمساحة إجمالية قدرها أربعة آلاف وخمسمائة وسبعة وثمانون متراً مربعاً وعشرون من المائة من المتر المربع (٤,٥٨٧,٢٠) مقابل وحدات في صندوق مسار سدكو.
التسعير والتعديلات	تقدر قيمة الأرض المقدمة كمساهمة عينية في الصندوق على النحو المحدد في الاتفاقية.
الالتزامات الجوهرية	لا تعتبر الاتفاقية نافذة دون استيفاء الشروط المسبقة التالية من قبل جميع الأطراف: - عدم وجود أي أمر قضائي أو أمر حجز أو أي أمر آخر أو قيود أو عوائق قانونية أو تنظيمية من شأنها أن تمنع إتمام نقل ملكية الأرض؛ - يستكمل مدير الصندوق، نيابة عن صندوق مسار سدكو ولصالحه، الدراسات اللازمة للتحقق من وضع الأرض من الناحية القانونية والفنية والمالية بحيث تكون النتائج مرضية؛ - إصدار صك الملكية المعدل الذي يعكس مساحة قطعة الأرض المحددة في الاتفاقية؛ - توقيع صندوق مسار سدكو على اتفاقية خدمات المرافق مع الشركة أو أي شركة تابعة لها؛ و - قام مدير الصندوق بتحصيل الحد الأدنى لرأس مال الصندوق وفقاً لشروط وأحكام صندوق مسار سدكو.
الإنهاء	يجوز إنهاء اتفاقية الاستثمار مع صندوق مسار سدكو وسدكو كابيتال عند وقوع أي من الأحداث التالية: - اتفقت الأطراف كتابياً على إنهاء الاتفاقية بالتراضي؛ - مخالفة أي من الأطراف أو إخلاله بأي من شروط الاتفاقية أو أي من موادها أو أي من التعهدات والإقرارات والالتزامات الواردة فيها واستمرار المخالفة لمدة ثلاثين (٣٠) يوماً بعد إخطاره كتابياً من قبل الأطراف الأخرى غير المخالفة؛ - في حالة إنهاء الاتفاقية هذه في نهاية مدة الاتفاقية دون استيفاء شروط الخيار دون أي تمديد؛ - إذا وجد سدكو كابيتال، نيابة عن صندوق مسار سدكو ولصالحه، أن العقار غير صالح للاستثمار وفقاً للأنظمة المعمول بها من قبل الجهات المختصة قبل تاريخ الإتمام؛ و - حدوث تغيير في حدث أو ظرف يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري يؤثر على الصندوق و/أو الاتفاقية هذه فيما يتعلق بموضوعها. ولأغراض الاتفاقية هذه يُقصد بالأثر السلبي الجوهري أحداث نزاع الملكية، التأخر في إصدار صك الملكية المعدل، التأخر في نقل صك الملكية المعدل لأسباب لا علاقة لها بصندوق مسار سدكو وأي لوائح أو تعليمات جديدة تحول دون تنفيذ موضوع الاتفاقية هذه أو أي أحكام أو قرارات قضائية صادرة عن الكيانات ذات الصلة تمنع المستثمر من إصدار صك الملكية المعدل و/أو نقل صك الملكية المعدل لصالح صندوق مسار سدكو، أو ظهور أي نتائج خلال مدة الاتفاقية تثبت أن صندوق سدكو لا يمكن أن يستفيد من العقار، بما في ذلك، على سبيل المثال، عدم القدرة على تجديد أي تراخيص أو تصاريح أو عدم القدرة على التصرف فيها أو أي مسألة لها تأثير تقريبي على ما سبق دون أي مسؤولية تجاه الطرفين.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في المملكة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع صندوق مسار سدكو اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في الأرض وهي كالتالي:

١- اتفاقية خدمات المرافق صندوق مسار سدكو

الجدول (١٢-١٥): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية خدمات المرافق صندوق مسار سدكو

عنوان الاتفاقية	اتفاقية خدمات صندوق مسار سدكو
الأطراف	- الشركة - صندوق مسار سدكو
التاريخ	١٤٤٦/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٧/٠٨/٢٠٢٤ م).
مدة الاتفاقية وآلية تجديدها	تبلغ مدة اتفاقية صندوق مسار سدكو لخدمات المرافق تسعاً وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إبرامها وتنتهي بانتهاء عند إنهاء اتفاقية الاستثمار مع صندوق مسار سدكو تلقائياً.
موضوع الاتفاقية	تكون الشركة هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتطهير ضمن وجهة «مسار»، وذلك فيما يتعلق بالأرض التي قدمتها كمساهمة عينية في صندوق مسار سدكو.
التسعير والتعديلات	تتكون رسوم الخدمة (رسوم التخزين، والتوصيل والاستهلاك) المستحقة على صندوق سدكو للشركة من المبلغ المحدد في الاتفاقية، تكون مستحقة بالنحو المحدد في الاتفاقية. وفي حال قام صندوق مسار سدكو ببناء غرفة تبريد داخل العقار، فلن يتم تطبيق رسوم التوصيل الموضحة أعلاه، بشرط أن يتم فحص غرفة التبريد والموافقة عليها من قبل الشركة. علاوةً على ذلك، يجب أن تكون رسوم جمع النفايات (لكل نقطة تسليم) على النحو المحدد في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة.

١٢-٣-١٠ اتفاقيات التمويل

أبرمت الشركة وكل من صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني خمس (٥) اتفاقيات تمويل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مصرف الإنماء وبنك الجزيرة وبنك الرياض والتي بموجبها تحصل الشركة على تسهيلات ائتمانية بقيمة إجمالية تبلغ أربعة عشر مليار وسبعمئة مليون (١٤,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقامت الشركة حتى تاريخ هذه النشرة باستخدام مبلغ إجمالي قدره تسعة مليار وسبعمئة وثلاث وتسعون مليون وثلاثمئة وواحد وأربعون ألف ومئة واثنى عشر (٩,٧٩٣,٣٤١,١١٢) ريالاً سعودياً منها. ويوضح الجدول الآتي ملخصاً للشروط الرئيسية لتلك الاتفاقيات:

أ- اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء

الجدول (١٣-٨٦): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء

الأطراف	الشركة ومصرف الإنماء.
التاريخ	١٤٣٣/٠٨/٠٣ هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠١٢ م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٤ هـ (الموافق ١٧/٠٩/٢٠١٥ م) وبتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٤ هـ (الموافق ١٣/١٠/٢٠١٩ م) وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ١٢/٠١/٢٠٢١ م) وبتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٤ هـ (الموافق ١٤/٠٥/٢٠٢٣ م) وبتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٤ هـ (الموافق ١٧/٠٩/٢٠٢٤ م).
إجمالي التمويل	أربعة مليارات وخمسمائة مليون (٤,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
نوع التمويل	تسهيلات ائتمانية بالحدود الفرعية الآتية: - تمويل الإجارة بحد فرعي أربعة مليارات ومائة مليون (٤,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، والذي يخضع لاتفاقية الإجارة المبرمة مع مصرف الإنماء بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٤ هـ (الموافق ١٧/٠٩/٢٠١٥ م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٤ هـ (الموافق ١٣/١٠/٢٠١٩ م)*. - تمويل بيع أجل بحد فرعي أربعمئة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، فيما يتعلق بالتكاليف العامة لوجهة «مسار»، والذي يخضع لاتفاقية البيع أجل المبرمة مع مصرف الإنماء بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٤ هـ (الموافق ١٧/٠٩/٢٠١٥ م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٤ هـ (الموافق ١٣/١٠/٢٠١٩ م).
المبالغ المستخدمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	أربع مليارات ومائة مليون (٤,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
المدة	تنتهي هذه الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٠٣/٠٧/٢٠٢٦ م).
الغرض	الغرض من التسهيلات هو تمويل الشركة لشراء العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار» وتمويل تكاليف تطوير البنية التحتية ومصاريف التشغيل.

تتكون الضمانات المقررة بموجب هذه الاتفاقية مما يلي: • رهن عقارات الشركة تمثل أراضي المشروع والتي (١) تعطي نسبة تغطية محددة في الاتفاقية و(٢) تكون ضمن نطاق الأراضي الاستثمارية (بما معناه أراضي قابلة للبيع وليست عامة). • سند لأمر بمبلغ أربع مليارات وأربعمائة مليون (٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موقع من قبل الشركة. • التعهد بإيداع عائدات بيع الأراضي (حساب إيرادات) من الأراضي المرهونة. • التعهد بإيداع عائدات الطرح العام في حسابات العميل لدى مصرف الإنماء. • التعهد بإيداع عائدات الطرح الخاص في حسابات الشركة لدى مصرف الإنماء. • التعهد بإيداع الإيرادات الناتجة من بيع/إيجار أي قطع أراضي أخرى ضمن وجهة «مسار» والتي تكون حرة - غير محتفظ بها أو متنازل عنها أو مرهونة لأي مؤسسات تمويلية أخرى - ليتم إيداعها في الحساب الرئيسي العادي/غير المقيّد للشركة لدى مصرف الإنماء. • التنازل عن خطابات الضمان المتعلقة بالمقاولين (إن وجدت) إلى مصرف الإنماء. • التنازل عن بوالص (وثائق) التأمين على المشروع و/ أو الممتلكات الخاضعة لسريان وثائق التأمين، ومصرف الإنماء هو المستفيد الأول منهما. • فتح حساب إيرادات وحساب سداد مبكر وحساب تشغيل لدى مصرف الإنماء باسم الشركة. كما أنه بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع مصرف الإنماء، أكد مصرف الإنماء عدم تطبيق القيود على استخدام الشركة للعائدات سابقة الذكر لما يتعلق بالمشروع والأغراض التشغيلية وأنه سيتم إيداع هذه العائدات في حساب ضمان مع مصرف الإنماء واستخدامها على أساس الترتيب التالي: (أ) المدفوعات لتغطية نفقات تشغيل الشركة و(ب) المدفوعات لتغطية تكاليف تطوير الهياكل الأساسية و/أو النفقات الرأسمالية و(ج) تسديد المدفوعات المستحقة لمصرف الإنماء، إن وجدت و(د) تمويل حساب مدخرات تقاعد الموظفين، من أجل المدفوعات المسبقة الطوعية.	الضمانات
يجوز لمصرف الإنماء إنهاء هذه الاتفاقية والمطالبة بأي مبالغ غير مدفوعة مستحقة الدفع وواجبة السداد على الفور وإنهاء التسهيلات المقررة وذلك عند وقوع أي من حالات التخلف عن السداد التالية: • عدم سداد أي مبالغ بموجب الاتفاقية خلال عشرة (١٠) أيام عمل. • إخلال الشركة لتعهد جوهري ولم يتم علاجه خلال تسعون (٩٠) يوماً من تاريخ حدوثه. • في حال تأخرت الشركة في سداد أي من التزاماتها المتجاوزة عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولم يتم علاجها (حيثما يكون العلاج ممكناً) خلال ستين (٦٠) يوم. • ثبوت عدم دقة أي معلومة جوهريّة تم تقديمها من قبل الشركة ولم يتم علاجها خلال ستين (٦٠) يوم. • أي تغيير بأعمال الشركة والذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على قدرة الشركة بالالتزام بالتزاماتها. • أي تغيير في ملكية الشركة أو إداراتها والذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على قدرة الشركة بالالتزام بالتزاماتها وفقاً لمعايير مالية وفنية موضوعية. • تصفية الشركة أو وضعها تحت الإدارة أو عدم قدرتها على سداد التزاماتها المستحقة للآخرين ولم يتم علاجها خلال ستين (٦٠) يوم. • عدم سداد الشركة لأي حكم نهائي أو أمر قضائي خلال تسعين (٩٠) يوماً.	الإنهاء وحالات الإخلال
• يجب على الشركة إخطار مصرف الإنماء مسبقاً بأي تغيير مقترح في شكلها القانوني أو هيكل مساهمتها. إذا وافق مصرف الإنماء على هذا التغيير يتعين على الشركة تزويد مصرف الإنماء بالوثائق التأسيسية المحدثة في غضون خمسة عشر (١٥) يوماً. أي تغيير في الوضع القانوني أو الإداري للشركة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الإنماء يشكل حالة تقصير وفقاً لهذه الاتفاقية.* • لا يجوز للشركة رهن أموالها التي تم توفيرها كضمان لمصرف الإنماء دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الإنماء وإخطار مصرف الإنماء كتابياً بجميع التعهدات والرهون العقارية التي قد تحدث في المستقبل على أصولها أو دخولها في أي التزامات أخرى قد تؤثر على التزاماتها المقررة بموجب هذه الاتفاقية. • يسمح بالتوزيعات النقدية للمساهمين بشرط عدم وجود حالات إخلال وفقاً للاتفاقية. • يجب على الشركة الحصول على موافقة مصرف الإنماء قبل الإفصاح عن أي من بنود اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء.	القيود الجوهرية
• تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ووفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية. • أي خلاف ينشأ بين الطرفين ويتعذر حله ودياً، يتم الفصل فيه من قبل الجهات القضائية المختصة في المملكة.	الاختصاص القضائي

* قدم مصرف الإنماء موافقته فيما يتعلق بالطرح شريطة: (١) ألا تقل ملكية الجهات العامة (أي ملكية المؤسسات والشركات والجهات الحكومية) في الشركة عن ٥١٪ من رأس المال؛ و(٢) أن يتم إيداع جميع عائدات الطرح في حساب الشركة لدى مصرف الإنماء بما يتماشى مع متطلبات اتفاقية تسهيلات الإنماء. المصدر: الشركة.

ب- اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء

الجدول (١٣-٨٧): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة من قبل صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء

الأطراف	- اتفاقية التسهيلات الائتمانية الأولى مع صندوق الإنماء: مصرف الإنماء وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول. - اتفاقية التسهيلات الائتمانية الثانية مع صندوق الإنماء: مصرف الإنماء وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
تاريخ الاتفاقيات	- تاريخ الاتفاقية الأولى: ١٤٤١/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٠م). - تاريخ الاتفاقية الثانية: ١٤٤١/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٠م).
إجمالي التمويل	ثلاثة مليارات ومائتان وخمسون مليون (٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل اتفاقية بمجموع ستة مليارات وخمسمائة مليون (٦,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
تاريخ إتاحة التمويل	يكون مبلغ التمويل متاحاً لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني من تاريخ التسليم، والذي يبدأ في أي من الآتي (أيهما أسبق): ١- تاريخ إتمام المشروع (يقصد بالمشروع شراء وتصميم وتطوير الأراضي الواقعة ضمن نطاق مشروع وجهة «مسار»)، وهو التاريخ الذي يتم فيه استيفاء المتطلبات الآتية: (أ) حصول مصرف الإنماء على تأكيد من مستشاره الفني على اكتمال مرحلة الإنشاء الأساسية للمشروع وأن كل جزء من المشروع جاهز للإشغال والتشغيل و/أو التجارة (حسبما ينطبق) وأن جميع تكاليف المشروع تم استيفاؤها وأن جميع الموافقات المطلوبة للمشروع تم الحصول عليها؛ و(ب) لا يوجد حالة إخلال؛ أو ٢- الذكرى الرابعة لتاريخ الاتفاقية، وينتهي في الذكرى الخامسة من تاريخ التسليم.
نوع التمويل	تسهيلات ائتمانية بالحدود الفرعية الآتية لكل اتفاقية: - إجمالي يصل إلى مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتمويل شراء أرض المشروع والتي تتكون من إجمالي الأراضي المخصصة لتطوير المشروع والتي تبلغ مساحتها حوالي ١١٤,٦٨٩,٩٠ متراً مربعاً. - إجمالي يصل إلى ١,٨٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للتكاليف المباشرة للبنية الفوقية فيما يتعلق بالمشروع، والتي تتضمن تكاليف البنية التحتية وتكاليف الإنشاء والتكاليف والنفقات الأخرى التي ترتبط مباشرة بالبنية التحتية وأنشطة الإنشاء فوق الأرض للمشروع. - إجمالي يصل إلى ٤١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل التكاليف غير المباشرة، والتي تشمل أي تكاليف بخلاف «التكاليف المباشرة» المذكورة أعلاه، والتي وافق عليها مجلس إدارة شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة و/أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة. وقد أبرم الأطراف عدداً من الاتفاقيات والمستندات التي تنظم أحكام التمويل بما في ذلك اتفاقيتي إجارة واتفاقيتي مشاركة واتفاقيتي وكالة للإنشاء واتفاقيتي وكالة خدمات واتفاقيتي رهن وتنازل عن الحسابات وتعهدين لمدير الصندوق وخطابي التزام.
المبالغ المستخدمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	ثلاثة مليارات ومئتان وواحد وخمسون مليوناً وأربعمائة وستة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وثمانية (٣,٢٥١,٤٣٦,٤٠٨) ريالاً سعودياً
الغرض	الغرض من التسهيلات هو قيام شركة تطوير الأول أو الثاني المحدودة بتمويل التكاليف المرتبطة بالمشروع. وتشمل هذه التكاليف تكاليف شراء إجمالي الأراضي، التي تتكون من أرض تبلغ مساحتها ١٦٦,٥٨٥ متراً مربعاً وأصول مشاركة.
الضمانات	تتكون الضمانات المقررة بموجب هذه الاتفاقيات مما يلي: - تلتزم كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بتسليم مصرف الإنماء (١) سند لأمر واحد أو أكثر بمبلغ ثلاثة مليارات ومائتان وخمسون مليون (٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي و(٢) سند لأمر واحد بمبلغ يساوي الحد الأقصى من الأرباح المتوقعة لمصرف الإنماء من كل من اتفاقيات التسهيلات الائتمانية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع مصرف الإنماء، والتي يقدر مصرف الإنماء بشكل معقول أنه من المحتمل أن تتحقق لفترة الـ ١٢ شهراً الأولى من اتفاقيات التسهيلات الائتمانية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني. - تلتزم كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة برهن حساباتها البنكية كضمان لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية لصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني على النحو المبين في كل من اتفاقيات رهن حسابات مصرف الإنماء. ويجب ألا يتجاوز المبلغ القابل للاسترداد من مصرف الإنماء بموجب ما سبق إجمالي مبلغ ٣,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من كل من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة. - رهن صكوك ملكية عقارات مملوكة من قبل شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة لصالح مصرف الإنماء.

يجوز لمصرف الإنماء إنهاء هذه الاتفاقيات والمطالبة بأي مبالغ غير مدفوعة مستحقة الدفع وواجبة السداد على الفور وإنهاء التسهيلات المقررة وذلك عند وقوع أي من حالات التخلف التالية:

- عدم التزام شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بسداد المبالغ مستحقة الدفع في تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم الدفع خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ استحقاقها.
- عدم قيام شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بتنفيذ أي من الأحكام أو الامتثال لأي من بنود هذه الاتفاقيات. ما لم ينص على خلاف ذلك، لن يعد إخلالاً إذا تم تدارك أي إخلال يتمشى مع ما سبق في غضون تسعين (٩٠) يوماً من تقديم مصرف الإنماء للإشعار أو علم شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بهذا الإخلال.
- أي إقرار أو بيان مقدم من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في أي مستندات جوهرية تكون طرفاً فيها ويثبت أنها غير صحيحة أو مضللة بأي شكل جوهري عند تقديمها لن يعد إخلالاً في حال كان الإقرار أو البيان المقدم قابلاً للمعالجة وتم معالجته في غضون ستين (٦٠) يوماً من إشعار مصرف الإنماء أو علم شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة بهذا الإقرار أو البيان المضلل.
- إفلاس أي من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- أي إجراء مؤسسي أو إجراءات قانونية أو خطوات تم اتخاذها فيما يتعلق بإجراءات الإفلاس لأي من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني باستثناء أي إجراء أو خطوة تكون كيدية ويتم إعفاؤها أو إيقافها أو رفضها في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ البدء.
- أي نزاع أو حجز أو مصادرة أو تنفيذ يؤثر على أي أصل أو أصول من أصول شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني ذو قيمة إجمالية قدرها ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ولا يتم تسريجه في غضون ستين (٦٠) يوماً.
- توقف شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو تهديدها بالتوقف عن تنفيذ أي تغييرات أخرى في أعمالها التي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري.
- إذا كان غير قانوني أو أصبح غير قانوني لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أداء أي من التزاماتهم الجوهرية في هذه الاتفاقيات.
- إذا كانت أي من التزامات شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في أي من الاتفاقيات المبرمة بموجب هذه الاتفاقيات غير قانونية أو أصبحت غير قانونية أو غير صالحة أو غير ملزمة أو غير قابلة للتنفيذ، وفي كل حالة، يكون لها أو من المحتمل أن يكون لها بشكل فردي أو تراكمي تأثير سلبي جوهري.
- إذا كانت سلطة أو قدرة شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني على ممارسة أعمالها محدودة أو مقيدة كلياً أو إلى حد كبير من خلال أي نزاع أو مصادرة أو تأميم أو تدخل أو أي إجراء مماثل آخر من قبل أو نيابة عن أي سلطة حكومية أو تنظيمية فيما يتعلق بشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو أي من أصولهم الجوهرية أو المشروع.
- في حال قامت شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني بإلغاء أو هدفت إلى إلغاء أو التخلص من أي من الوثائق الجوهرية بموجب هذه الاتفاقيات التي تكون طرفاً فيه أو تثبت نيتها في إلغاء أي وثائق جوهرية تكون طرفاً فيها.
- في حال شراء أي جزء من أرض المشروع جبراً أو أصدرت الجهة المحلية المختصة أمراً بالشراء الإجمالي لأرض المشروع بأكملها أو جزء منها وفي كل حالة، مع الأخذ في الاعتبار مبلغ وتوقيت أي تعويض مستحق الدفع ويكون لهذا الشراء الإجمالي أو من المحتمل أن يكون له، تأثير سلبي جوهري.
- تدمير أي جزء من المشروع أو إتلافه، مع الأخذ في الاعتبار مبلغ وتوقيت استلام عائدات التأمين ذات الصلة، ويكون للتدمير أو الضرر أو من المحتمل أن يكون له أثر سلبي جوهري باستثناء إذا كان التدمير أو الضرر الذي وقع نتيجة لحدث قوة قاهرة.
- إذا كانت هناك خسارة كلية لكل المشروع أو جزء كبير منه باستثناء إذا كانت الخسارة نتيجة لحدث قوة قاهرة.
- الشروع في أي إجراءات قضائية أو تحكيم أو إدارية أو حكومية أو تنظيمية أو التهديد بها فيما يتعلق بالمشروع أو أي الوثائق الجوهرية بموجب هذه الاتفاقيات أو ضد شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني أو أي من أصولهم قد يكون لها أثر سلبي جوهري.
- أي تقويض أو موافقة جوهرية ضرورية لتمكين شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني من تنفيذ المشروع أو ممارسة حقوقهم أو الامتثال لالتزاماتهم بموجب الوثائق الجوهرية بموجب هذه الاتفاقيات التي يكونون طرفاً فيها، أو أن قابلية تنفيذ أي مستندات المعاملات الجوهرية قد تم تعديلها أو إلغاؤها أو حجبتها أو عدم منحها أو توقفها عن أن تكون سارية المفعول ويكون لها أثر سلبي جوهري.

الإنهاء وحالات الإخلال

الإنهاء وحالات الإخلال	- توقف سريان التأمينات المطلوب الحصول عليها ونفاذها بالكامل (بخلاف انتهاء وقتها). - لم يعد مصرف الإنماء هو المدفوع الأول للخسارة، أو حسب الحالة، المؤمن عليه الإضافي على التأمين الذي سمي به، بخلاف انتهاء الوقت. - حصول تغيير في ملكية إدارة شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني دون موافقة خطية مسبقة من مصرف الإنماء والتي من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبى على قدرتها على الوفاء بالتزاماتها بموجب أي من وثائق المشروع. - أي إلغاء أو بطلان أو عدم قانونية أو عدم فعالية أو عدم قابلية إنفاذ أو تعديل جوهري على أي من وثائق المشروع أو أي طرف فيها لا يمثل لالتزاماته الجهرية، في كل حالة يكون لهذا الحدث أو من المحتمل أن يكون له، أثر سلبي جوهري، ما لم يتم استبدال الوثيقة ذات الصلة باتفاقية في غضون ٩٠ يوماً من حيث الشكل والمضمون، ومع كيان مُرضٍ لمصرف الإنماء. - في حال أصبح مصرف الإنماء خاضع لأي مسؤولية جهرية أو التزام جوهري بموجب أي قانون يبيّن فيما يتعلق بالمشروع، إلا بقدر ما تنشأ أي مسؤولية من هذا القبيل نتيجة الإهمال الجسيم أو سوء التصرف العمدي من جانب مصرف الإنماء أو انتهاكه لأي من التزاماتها بموجب الوثائق المبرمة بموجب هذه الاتفاقية. - تكون حقوق مصرف الإنماء بموجب أي من الاتفاقيات المبرمة وفقاً لهذه الاتفاقية تابعة للحقوق أو لأي طرف آخر أو تتأثر سلباً بقانون بيئي، لا يعتبر إخلالاً إذا كانت هذه التبعة أو الأثر السلبي (١) ناشئة نتيجة الإهمال الجسيم أو سوء السلوك المتعمد من جانب مصرف الإنماء أو انتهاكها لالتزاماتها، أو (٢) ليس لها وليس من المحتمل بشكل معقول أن يكون لها أثر سلبي جوهري. - تاريخ إكمال المشروع لا يتم في أو قبل التاريخ الذي يقع بعد أربع سنوات من تاريخ هذه الاتفاقيات أو أي تاريخ آخر قد يتم الاتفاق عليه كتابياً بين مصرف الإنماء وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني باستثناء نتيجة لحدوث قوة قاهرة. - تاريخ إتمام المشروع لا يحدث في أو قبل ١٤٤٦/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٣١م) باستثناء ما كان نتيجة لحدوث قوة قاهرة. - إذا فشلت أي من شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني في سداد حكم نهائي أو أمر من المحكمة خلال ٩٠ يوماً من صدور هذا الحكم النهائي. - في حال حدوث أي حدث أو ظرف يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري. - أي مديونية مالية لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني لا يتم سدادها عند استحقاقها ولا خلال أي فترة سماح أصلية قابلة للتطبيق. - أي مديونية مالية لشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، يتم إعلانها مستحقة الدفع أو تصبح مستحقة الدفع قبل تاريخ استحقاقها المحدد نتيجة لحدوث إخلال (بغض النظر عن كيفية وصفه). - يتم إلغاء أو تعليق أي التزام بأي مديونية مالية لأي عضو من أعضاء شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، من قبل أي دائن لأي عضو من أعضاء شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني نتيجة لحدوث إخلال (بغض النظر عن كيفية وصفه). - يصبح لأي دائن لأي عضو من أعضاء شركة الإنماء تطوير الأول المحدودة أو شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول أو صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني الحق في إعلان أي مديونية مالية مستحقة الدفع قبل تاريخ استحقاقها المحدد نتيجة لحدوث إخلال (بغض النظر عن كيفية وصفه). - لن يعتبر حدوث أي حالة إخلال بموجب الفقرات الأربعة الأخيرة إذا كان المبلغ الإجمالي للمديونية المالية أقل من ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
الاختصاص القضائي	- تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ووفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية. - أي خلاف ينشأ بين الطرفين ويتعذر حله ودياً، يتم الفصل فيه من قبل الجهات القضائية المختصة في المملكة.

المصدر: الشركة.

ج- اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة

الجدول (١٢-٨٨): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة

الأطراف	الشركة وبنك الجزيرة.
التاريخ	١٤٤١/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٩م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م) وبتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٤م).
إجمالي التمويل	مليارين وتسعمائة مليون (٢,٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
نوع التمويل	تمويل بيع آجل إلى توريق لتمويل الفواتير المعتمدة من بنك الجزيرة بحد أقصى مليارين وتسعمائة مليون (٢,٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
المبالغ المستخدمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	مليار وثمانمائة وخمسة وسبعون مليوناً وتسعمائة وتسعة وأربعون ألفاً وأربعمائة وثلاثة (١,٨٧٥,٩٤٩,٤٠٣) ريالاً سعودياً.
المدة	تنتهي هذه الاتفاقية بتاريخ ١٤٥٠/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٢/٢٩م).

الغرض	تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لوجهة «مسار» وتمويل شراء الأراضي و/ أو لإعادة تمويل العقارات التي لم يتم شراؤها من قبل الشركة والتي تشكل جزءاً من وجهة «مسار».
الضمانات	تتكون الضمانات المقررة بموجب هذه الاتفاقية مما يلي: • سند لأمر بمبلغ ثلاثة مليارات ومائة وتسعين مليون (٣,١٩٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موقع من قبل الشركة. • رهن صكوك الملكية كما هو محدد في هذه الاتفاقية لصالح بنك الجزيرة لتغطية إجمالي مبلغ التسهيلات بنسبة محددة في الاتفاقية. يجوز لبنك الجزيرة إنهاء هذه الاتفاقية والمطالبة بسداد كافة المبالغ المستحقة فور الإخلال بأي من الالتزامات التالية: • التزام الشركة برهن صكوك ملكية العقارات التي يقبلها بنك الجزيرة. • تطابق شروط التسهيلات والضمانات المقدمة حالياً لبنك الجزيرة مع الشروط والضمانات المقدمة من الشركة إلى البنوك الأخرى في المملكة وتعهد الشركة بعدم رهن أي من أصولها بحيث يرجع مع هذا الرهن التقليل من قيمة الضمانات المقدمة لبنك الجزيرة. • التزام الشركة بتزويد بنك الجزيرة ببيان التدفقات النقدية فيما يتعلق بالمشروع الذي سيتم تمويله من قبل بنك الجزيرة والذي سيتم تقديمه من قبل إحدى أكبر خمس (٥) شركات استشارية في السوق السعودي بشكل مرض لبنك الجزيرة. • التزام الشركة بفتح حساب مصرفي تدفع فيه جميع المعاملات المتعلقة بالضمانات المقدمة إلى بنك الجزيرة وفقاً لهذه الاتفاقية. وكذلك يجوز لبنك الجزيرة وفقاً لتقديرها الخاص إلغاء التسهيلات والمطالبة بسداد كافة المبالغ المستحقة فور وقوع أي من الأحداث التالية: • فشل الشركة في سداد أي من المبالغ المستحقة أو جميعها. • فشل الشركة في تنفيذ أي من شروط هذه الاتفاقية. • إذا تبين أن أيّاً من المعلومات التي قدمتها الشركة إلى بنك الجزيرة قبل أو بعد إبرام هذه الاتفاقية كانت غير صحيحة. • تغيير الشكل القانوني للشركة دون معرفة وموافقة مسبقة من الجزيرة (يجب عدم حجب هذه الموافقة بشكل غير معقول). • فشل الشركة في استعمال كافة أو جزء من التسهيلات خلال فترة الاستعمال المتاحة.
الإنهاء وحالات الإخلال	• في حال عدم الالتزام بسداد المبالغ المستحقة للبنك في التواريخ المتفق عليها أو في حال التأخر عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة خلال سنة تلتزم الشركة بعدم سحب أو توزيع أرباح. • في حال تعثر الشركة في سداد الأقساط المستحقة فإنه يحق لبنك الجزيرة حسم ٢٠٪ من عوائد بيع الأراضي التي تم تمويلها من التسهيلات الفرعية التي قدمتها الجزيرة بمبلغ مليار وسبعمائة مليون (١,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وحسم ١٥٪ من عوائد بيع الأراضي التي تم تمويلها من التسهيلات الفرعية المقدمة من بنك الجزيرة بمبلغ مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
القيود الجوهرية	• تخضع هذه الاتفاقية لشروط وأحكام اتفاقيات التمويل التي يتم الاتفاق عليها وإبرامها بين الطرفين. • تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة والأعراف التجارية النافذة فيها بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية. • أي خلاف ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير أو تنفيذ هذه الاتفاقية أو أحد بنودها ويتعذر حله ودياً، يتم الفصل فيه من قبل لجنة تسوية المنازعات المصرفية.
الاختصاص القضائي	

المصدر: الشركة.

د- اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الرياض

الجدول (١٢-٨٩): ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الرياض

الأطراف	الشركة وبنك الرياض.
التاريخ	١٩/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٣١/٠١/٢٠٢٤م).
إجمالي التمويل	ثمانمائة مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
نوع التمويل	تورق مبادلة معدل الريح بمبلغ ثمانمائة مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
المبالغ المستخدمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	ستمائة مليون ومئتان وأربعة عشر ألفاً وخمسة وخمسون (٦٠٠,٢١٤,٠٥٥) ريال سعودي.
المدة	تنتهي هذه الاتفاقية بعد أربع (٤) سنوات من أول سحب في تاريخ ٠٤/٠٩/١٤٤٩هـ (الموافق ٣١/٠١/٢٠٢٨م).
الغرض	لا ينطبق.
الضمانات	تتكون الضمانات المقررة بموجب هذه الاتفاقية مما يلي: • سند لأمر بمبلغ مليار وأربعمائة وعشرين مليون (١,٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي موقع من قبل الشركة. • رهن عقارات.

تعتبر الأحداث التالية حالات إخلال بموجب اتفاقية تسهيلات بنك الرياض: • عدم قيام الشركة بسداد أي مبالغ مستحقة أو عدم قيامها بالوفاء بأي من التزاماتها بموجب اتفاقية تسهيلات بنك الرياض أو الإقرارات والضمانات التي تقدمها الشركة أو في حالة تبين أن الإقرارات والضمانات التي قدمتها الشركة غير صحيحة لمدة سبعة (٧) أيام. • في حالة رفع دعوى قضائية أو اتخاذ إجراءات قانونية أو إذا صدر حكم قضائي أو أمر قضائي أو قرار بحل الشركة أو ضامنيها أو الشركات الشقيقة أو الشركات التابعة لها (باستثناء التغيير في الشكل القانوني أو عمليات الدمج التي وافق عليها بنك الرياض مسبقاً كتابياً). • إذا توقفت الشركة عن سداد أي من التزاماتها الأخرى أو توقفت عن سدادها أو قدمت إخطاراً كتابياً إلى بنك الرياض يفيد بنيتها إيقاف نشاطها أو جزء كبير منه أو أصبحت غير قادرة على سداد التزاماتها أو أبرمت تسوية وقائية مع دائنيها. • صدور قرار بإعسار الشركة أو الضامن، أو عدم تمكنهم من سداد ديونهم أو تعرضها لأي إجراء مماثل. • إخفاق أي من الضامين للشركة في الوفاء بالتزاماتهم بموجب اتفاقية تسهيلات بنك الرياض. أو أي اتفاقيات أخرى. • إذا خالفت الشركة أي نظام أو لائحة سارية تؤثر على التزاماتها بموجب اتفاقية تسهيلات بنك الرياض. • إصدار أي حكم ضد أي شركة تابعة أو شركات شقيقة للشركة/الضامن/الراهن أو أي شركة أخرى تكون الشركة/الضامن/الراهن شريكاً فيها، والتي، في رأي بنك الرياض، قد يكون لها تأثير سلبي واضح على قدرة الشركة أو أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة أو أي شركة يكون لها فيها مشاركة أو أي ضامن على الوفاء بالتزاماتها بموجب وثائق التوثيق. • إذا خالفت الشركة أي قواعد أو أنظمة مطبقة تؤثر بالتزاماتها تجاه اتفاقية تسهيلات بنك الرياض. • كما تتضمن اتفاقية تسهيلات بنك الرياض حكماً بالإخلال المتبادل، حيث يعد ما يلي حالات إخلال: - إذا أخفقت الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة لها في الوفاء بالتزاماتها وإقراراتها وضماناتها بموجب أي اتفاقيات أو عقود أو ترتيبات مالية مع بنك الرياض أو أي دائن آخر. - إذا أخفقت الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة لها في الوفاء بالتزاماتها بموجب أي اتفاقية، أو إذا تأثرت أي ضمانات مقدمة من جانبها أو من جانب آخرين بالتزامات المالية مع بنك الرياض أو أي دائن آخر. - أي تغييرات في الشكل القانوني أو الملكية أو إدارة الشركة أو ضامنيها أو شركاتها الفرعية أو الشقيقة أو أي قرارات من شأنها أن تؤثر على التزاماتهم تجاه بنك الرياض أو الضمانات دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض.	الإنهاء وحالات الإخلال
• تتعهد الشركة بأن أي تغيير في الشكل القانوني للشركة أو مساهميتها أو حدود مسؤوليتهم أو ملكيتهم أو التزاماتهم تجاه الغير أو الممثلين القانونيين وسلطاتهم أو أنشطتهم أو أي تغيير آخر لن يؤثر على استمرارية سريان اتفاقية تسهيلات بنك الرياض وأنه سيتم إخطار بنك الرياض فوراً بأي تغيير من هذا القبيل. بالإضافة إلى ذلك، لن يطرأ أي تغيير في الشكل القانوني للشركة أو هيكل الملكية دون موافقة كتابية مسبقة من بنك الرياض.	القيود الجوهرية
• تخضع هذه الاتفاقية لشروط وأحكام اتفاقيات التمويل التي يتم الاتفاق عليها وإبرامها بين الطرفين. • تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة والأعراف التجارية النافذة فيها بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية. • أي خلاف ينشأ بين الطرفين فيما يتعلق بتفسير أو تنفيذ هذه الاتفاقية أو أحد بنودها ويتعذر حله ودياً، يتم الفصل فيه من قبل لجنة تسوية المنازعات المصرفية.	الاختصاص القضائي

المصدر: الشركة.

٤-١٣ الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة

بلغ حجم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ١٩٩,١ مليون ريال سعودي و ٣٨٧,٠ مليون ريال سعودي و ٢,١ مليار ريال سعودي و ٥٠٧,٨ مليون ريال سعودي، على التوالي. ويوضح هذا القسم ملخصاً للاتفاقيات الجوهرية مع أعضاء مجلس الإدارة والتي يعتد أعضاء مجلس الإدارة بأنها جوهرية فيما يتعلق بأعمال الشركة أو قد تؤثر على قرار المستثمرين في الاكتتاب بأسهم الطرح. لا يشمل ملخص الاتفاقيات والعقود الموضحة فيما يلي جميع الشروط والأحكام ولا يمكن اعتبار الملخص بديلاً عن الشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقيات.

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أن جميع الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في هذا القسم لا تشمل على أي شروط تفضيلية وأنها قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة. وباستثناء ما تم ذكره في هذا القسم من هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات أو اتفاقيات أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع أي طرف ذي علاقة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة على عزمهم التقيد بالمادة السابعة والعشرين والحادية والسبعين من نظام الشركات وتعليمات المادة الثانية والأربعين والرابعة والأربعين من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة فيما يتعلق بالاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة.

١٢-٤-١ المعاملات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

بالنيابة عن صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء أرض (مملوكة لصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية بتاريخ ١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ١٩ / ١١ / ٢٠٢٣ م) (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-٧ هـ) «اتفاقية بيع وشراء أرض مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية» من هذه النشرة). كما أبرمت الشركة اتفاقية الخدمات مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية بتاريخ ١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ١٩ / ١١ / ٢٠٢٣ م) (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣-٧ هـ) «اتفاقية بيع وشراء أرض مع مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية» من هذه النشرة).

لدى عضو المجلس عبد الله صالح كامل مصلحة غير مباشرة في هذه الاتفاقيات، نظراً لكونه رئيس مجلس إدارة مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية. وعليه، وافقت الجمعية العامة غير العادية على هذا التعامل والمصلحة ذات الصلة بتاريخ ١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ١٩ / ١١ / ٢٠٢٣ م) وفق المادة السابعة والعشرين من نظام الشركات.

١٢-٤-٢ المعاملات مع الهيئة العامة للأوقاف

أبرمت الشركة اتفاقية تسوية بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٣ هـ (الموافق ١٢ / ١٢ / ٢٠٢٣ م) واتفاقية خدمات مرافق بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٣ هـ (الموافق ١٢ / ١٢ / ٢٠٢٣ م) مع الهيئة العامة للأوقاف (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٨-٣ «الدعوى مع الهيئة العامة للأوقاف» من هذه النشرة).

لدى عضوي مجلس الإدارة عبد العزيز متعب الرشيد وهيثم محمد الفايز مصلحة غير مباشرة في الاتفاقيتين المبرمة مع الهيئة العامة للأوقاف، نظراً لكون عضو مجلس الإدارة عبد العزيز متعب الرشيد عضو مجلس إدارة شركة الأوقاف للاستثمار وهي الذراع الاستثماري للهيئة العامة للأوقاف. كما أن عضو مجلس الإدارة هيثم محمد الفايز الرئيس التنفيذي لشركة الأوقاف للاستثمار. وعليه، وافقت الجمعية العامة غير العادية على الاتفاقيات والمعاملات والمصالح ذات الصلة بتاريخ ١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ١٩ / ١١ / ٢٠٢٣ م) وفق المادة السابعة والعشرين من نظام الشركات.

١٢-٤-٣ المعاملات مع شركة الإنماء للاستثمار

أبرمت الشركة الاتفاقيات المبينة أدناه مع شركة الإنماء للاستثمار فيما يتعلق بإنشاء صندوقين عقاريين:

- ١- اتفاقية تأسيس صندوق مكة الأول بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٧ هـ (الموافق ١٦ / ١٠ / ٢٠١٩ م).
- ٢- اتفاقية تأسيس صندوق مكة الثاني بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١٧ هـ (الموافق ١٦ / ١٠ / ٢٠١٩ م).
- ٣- اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق مكة الأول بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٣٠ / ١٠ / ٢٠١٩ م).
- ٤- اتفاقية شراء العقار مع خيار الشرط للمشتري لصندوق مكة الثاني بين الشركة وشركة الإنماء للاستثمار بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٢ هـ (الموافق ٣٠ / ١٠ / ٢٠١٩ م).

لدى عضو المجلس عبد الرحمن محمد الراشد مصلحة غير مباشرة في الاتفاقيات، نظراً لكونه رئيس مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار في وقت إبرام الاتفاقيات والتي تقوم بإدارة الصناديق. وعليه، وافقت الجمعية العامة غير العادية على الاتفاقيات والمعاملات والمصلحة ذات الصلة بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ (الموافق ١٥ / ٠٦ / ٢٠٢٣ م) وفق المادة السابعة والعشرين من نظام الشركات.

٥-١٢ العقارات

١-٥-١٢ نزع ملكية الأراضي

صدر القرار رقم ٦ بتاريخ ١٠/٢/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٢م) من أمير منطقة مكة المكرمة بصفته رئيساً لهيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة وذلك بناءً على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١١/٠٣/١٤٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٥/١٢م)، وتضمن القرار المذكور الآتي:

- ١- الموافقة على نزع ملكية العقارات الواقعة ضمن وجهة «مسار» بمكة المكرمة وفقاً لبياناتها الواردة بصحائف نزع الملكية ومحاضر لجنة تقدير قيمة العقارات.
- ٢- الموافقة على نزع ملكية العقارات الواقعة ضمن نطاق مسجد الملك عبد الله على طريق الملك عبد العزيز وفقاً لبياناتها الواردة بصحائف الملكية ومحاضر لجنة تقدير قيمة العقارات.
- ٣- صرف التعويض عن العقارات المشار إليها في الفقرة (١) أعلاه من ميزانية الشركة والتهميش على صكوك ملكية العقارات المنزوعة بما يفيد استلامهم التعويض وانتقال ملكية عقاراتهم للشركة. من الجدير ذكره، لم تقم الشركة بصرف التعويض المستحق لمائة وستة وعشرين (١٢٦) عقاراً بقيمة ٤٣١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م من العقارات المشار إليها في الفقرة (١) أعلاه نظراً لعدم اكتمال الإجراءات الإدارية لنقل ملكية الصكوك ومن المتوقع سداد جميع هذه التعويضات خلال سنتين إلى ثلاث (٣) سنوات من تاريخ هذه النشرة.
- ٤- صرف التعويض عن العقارات المشار إليها في الفقرة (٢) أعلاه والمنزوعة لمسجد الملك عبد الله من ميزانية وجهة «مسار» والتهميش على صكوك ملكية العقارات المنزوعة بما يفيد استلامهم التعويض وانتقال ملكية عقاراتهم لجهة أملاك الدولة لصالح مشروع مسجد الملك عبد الله.
- ٥- على الجهات المعنية كل فيما يخصه استكمال الإجراءات النظامية.
- ٦- يُبلغ القرار لأمانة هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة لإنفاذه.

بالإضافة إلى ذلك، صدر القرار رقم ١٣٠٥/م م هـ بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/٢٦م) من أمير منطقة مكة المكرمة وذلك بعد الانتهاء من المرحلة الأولى من هدم العقارات التي تقع ضمن وجهة «مسار»، وذلك في ضوء عزم الشركة في المضي في المرحلة الثانية من الهدم والتي تشمل خمسمائة وخمسة وخمسين (٥٥٥) عقار، والاستمرار بالمرحلة الخامسة من هدم مائة وخمسة وثلاثين (١٣٥) عقار بهدف بناء البنية التحتية لوجهة «مسار». وصدر قرار رقم ٢٠٩٩/م م هـ بتاريخ ٢٦/٠٧/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٦/٠٥م) من أمير منطقة مكة المكرمة وذلك بعد الانتهاء من المرحلة الأولى من هدم العقارات التي تقع ضمن وجهة «مسار»، وذلك في ضوء عزم الشركة في الاستمرار بالمرحلة الثالثة من الهدم والتي تشمل ثمانمائة وسبعة وسبعين (٨٧٧) عقار، والاستمرار بالمرحلة الرابعة من هدم سبعمائة وعشرين (٧٢٠) عقار بهدف بناء البنية التحتية لوجهة «مسار». وتضمن القرارين المشار إليهما أعلاه ما يلي فيما يخص مراحل الهدم ذات الصلة:

- ١- على رئيس شرطة مكة المكرمة أن يبلغ جميع المقيمين بإخلاء عقاراتهم التي تقع ضمن وجهة «مسار» خلال المدة الزمنية المتفق عليها؛
- ٢- إيقاف جميع الخدمات في العقارات ذات الصلة خلال المدة الزمنية المتفق عليها؛ و
- ٣- على أمانة هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة التنسيق مع جميع الجهات الحكومية ذات الصلة وإصدار تقرير يتضمن جميع الأعمال التي يتم تنفيذها من قبل الجهات الحكومية ذات الصلة.

٢-٥-١٢ العقارات المملوكة من قبل الشركة

تم نزع ملكية ما يقارب ثلاث آلاف وستمائة وواحد وثلاثين (٣,٦٣١) عقاراً في مكة المكرمة ونقل ملكيتها للشركة والتي تشكل جزءاً من وجهة «مسار».

وقد صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/١٨م) والذي نص على الآتي:

- توجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل وجهة «مسار» بمكة المكرمة لصالح الشركة، والتهميش على سجلات هذه الصكوك بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والمرافق العامة والخدمات البالغة مائتين وستة وتسعين ألف وسبعمائة وأربعة وعشرين متراً مربعاً وستة وستين من المائة من المتر المربع (٢٩٦,٧٢٤,٦٦)، وفق الرفوع المساحية والبيانات المرفقة بكتاب الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم ٢٧٥٤ وتاريخ ١٤/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٣١م). وبناءً عليه، قامت وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة للشركة.

- معالجة العقارات المشار إليها في خطاب الشركة رقم ١٥٦٥/٢٠ ط أ بتاريخ ١٢/٢٨/١٤٤١ هـ (الموافق ٠٨/١٨/٢٠٢٠ م)، وذلك وفقاً لما يلي:
 - يتم تسجيل الأسهم الصادرة مقابل العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة (أي الممتلكات الحكومية) والممتلكات التي ليس لها أي صكوك ملكية، بما في ذلك العقارات المملوكة من قبل وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد والتي تبلغ ألف وستة وخمسين (١,٠٥٦) عقاراً بمساحة إجمالية قدرها مائة وستين ألف ومائتين وواحد وستين متراً مربعاً وخمسة وسبعين من المائة من المتر المربع (١٦٠,٢٦١,٧٥)، باسم الهيئة العامة لأموال الدولة. وقد قامت الجمعية العامة غير العادية للشركة بالموافقة على زيادة رأس المال العينية بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٤/١٨/٢٠٢٢ م).
 - يتم تسجيل الأسهم الصادرة مقابل عقارات ذات صكوك ملكية مملوكة لأفراد غائبين والبالغة ثمانية وتسعين (٩٨) عقاراً بمساحة إجمالية قدرها أربعة وثلاثين ألف وثمانمائة وواحد وثمانين متراً مربعاً وسبعة وثمانين من المائة من المتر المربع (٣٤,٨٨١,٨٧) بأسماء هؤلاء الغائبين تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين من في حكمهم. وتحال هذه الأسهم إلى الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم لممارسة اختصاصاتها وفق الأنظمة المعمول بها. وقد قامت الجمعية العامة غير العادية للشركة بالموافقة على زيادة رأس المال العينية بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٤/١٨/٢٠٢٢ م).
 - تقوم الشركة بمتابعة إكمال العقارات التي لا تزال تحت الإجراء والتي تبلغ مائة وسبعة وستين (١٦٧) عقاراً بمساحة إجمالية قدرها سبعين ألف وأربعمئة وسبعة وثمانين متراً مربعاً وخمسة وتسعين من المائة من المتر المربع (٧٠,٤٨٧,٩٥). وكما في تاريخ هذه النشرة، تم معالجة واحد وأربعين (٤١) عقاراً من هذه العقارات ويجري العمل على الانتهاء من الإجراءات لمائة وستة وعشرين (١٢٦) عقاراً بقيمة ٤,٤٣١ مليون ريال سعودي وبمساحة إجمالية تبلغ سبعة وخمسون ألفاً وأربعمئة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً واثنان وثلاثون من المائة من المتر المربع (٥٧,٤٢٣,٣٢). التهميش على سجلات الصكوك العقارية المملوكة للشركة والصكوك المتعلقة بالعقارات المذكورة أعلاه للإشارة إلى إصدار صكوك شاملة ونقل ملكيتهم للشركة.
- وبناءً على الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ هـ وتاريخ ٠٨/٠٥/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٣/١٨/٢٠٢١ م)، قامت الجمعية العامة غير العادية للشركة بالموافقة على زيادة رأس المال العينية بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٤/١٨/٢٠٢٢ م).
- قامت الشركة بفرز الصكوك الشاملة وفقاً للخطة الرئيسية لوجهة «مسار» التي اعتمدها الشركة، وكما في تاريخ هذه النشرة، تم إصدار كافة صكوك قطع أراضي المشروع وعددها مائتان واثنان وعشرين (٢٢٢) صك ملكية فرعي عن الصكوك الشاملة وتم الانتهاء من فرز أربعة (٤) صكوك الشاملة ، وهي الصكوك التالية: (١) ٣٢٠١٠٩٠٠٧٠٢٣؛ و(٢) ٣٢٠١٠٩٠٠٧٠٢٠؛ و(٣) ٣٢٠١٠٩٠٠٧٠٢١؛ و(٤) ٧٢٠١٠٩٠٠٧٠٢٤. كما يجدر بالذكر أنه من بين العقارات المشمولة في الصكوك الشاملة الصادرة عن وزارة العدل، هناك مائة وستة وعشرين (١٢٦) عقاراً من العقارات الأولية للمشروع التي تم نزع ملكيتها لصالح الشركة بمساحة إجمالية تبلغ حوالي سبعة وخمسون ألف وأربعمئة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً واثنان وثلاثون من المائة من المتر المربع (٥٧,٤٢٣,٣٢) مملوكة للشركة ولكن يجري العمل على إتمام الإجراءات الإدارية لتسوية مبالغ نزع ملكية العقار الخاصة بها والتي تمثل التزامات على الشركة بقيمة ٤,٤٣١ مليون ريال سعودي من المتوقع تسويتها من خلال دفعات نقدية أو عينية ولا تزال الشركة في طور تسوية إجراءات الدفع مع الملاك السابقين لتلك العقارات كما في تاريخ هذه النشرة. وعلى الرغم من أن تلك العقارات مشمولة في الصكوك الشاملة الصادرة للشركة، إلا أن الشركة لا تزال تعمل على إنهاء إجراءات الدفع للملاك السابقين لهذه العقارات والتي يعتمد إنهاؤها على إتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بنقل ملكية الصكوك الأصلية وتهميشها وذلك بسبب، على سبيل المثال، عدم دقة حدود تلك العقارات في الصكوك وإشكالات تتعلق بورثة بعض الملاك السابقين لتلك العقارات.
- فيما يلي ملخص للصكوك الشاملة الصادرة من وزارة العدل:

الجدول (٩٠-١٢): ملخص الصكوك الشاملة الخاصة بوجهة «مسار»

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١.	٣٢٠١٠٩٠٠٧٠٢٠ ١٨/٠٨/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٣/٣١/٢٠٢١ م)	الشركة	المنطقة الثانية في طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣٠٤,٣٤٠,٧٣
٢.	٣٢٠١٠٩٠٠٧٠٢٣ ١٨/٠٨/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٣/٣١/٢٠٢١ م)	الشركة	المنطقة الأولى في طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣٠٠,٩٩٩,٨٥
٣.	٣٢٠١٠٩٠٠٧٠٢١ ١٨/٠٨/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٣/٣١/٢٠٢١ م)	الشركة	المنطقة الثالثة في طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢٠٧,٨٥٧,٠٩
٤.	٧٢٠١٠٩٠٠٧٠٢٤ ١٨/٠٨/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٣/٣١/٢٠٢١ م)	الشركة	المنطقة الرابعة في طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤٠٦,٠٤٥,٥٩

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص للصكوك المفروزة الخاصة بوجهة «مسار» كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (١٢-٩١): ملخص الصكوك العقارية الخاصة بوجهة «مسار»

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١.	٤٦٠٠١٣٣٣٢٥٦ ^(٢٠) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٩٥٣,٤٨
٢.	٣٦٠٠١٣٣٣٣٧٢ ^(٢١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٦,٨٩٣,٤١
٣.	٤٦٠٠١٣٣٣٣٧٤ ^(٢٠) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٣٩,٤٥
٤.	٣٦٠٠١٣٣٣٣٤٩ ^(٢١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,١٥٧,٨٨
٥.	٣٢٠١١٠١٧٦١٢ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٨٤,٢٨
٦.	٣٦٠٠١٤٢١٩٢٥ ^(١) ١٤٤٦/٠٢/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٨٤,٢٢
٧.	٣٢٠١٢٩٠٠٨٢٨٠ ١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٩١,٤٦
٨.	٢٢٠١٢٨٠٠٦١١٥ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٠٣,١٦
٩.	٩٢٠١١٣٠١١٧٤٣ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٠٣,٥٠
١٠.	٣٢٠١٢٩٠٠٨٢٦٨ ١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٢٥,٨١
١١.	٣٢٠١١٣٠١١٧٤٤ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٣٣,٢٢
١٢.	٤٢٠١٢٨٠٠٦١٨٩ ١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٩٠٤,١٦
١٣.	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٩٦ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,١٣١,٣٥
١٤.	٩٦٠٠١٣٣٣٥٣٣ ^(٢٢) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٦١٠,١٥
١٥.	٤٦٠٠١٣٣٣٥٣٢ ^(٢٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٦,٨٩٣,٥٤
١٦.	٣٦٠٠١٣٣٣٥٠٩ ^(٢٤) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٥٠,١٦
١٧.	٣٦٠٠١٣٣٣٤١٥ ^(٢٥) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,١٥٧,٨٨
١٨.	٤٦٠٠١٣٣٣٥١١ ^(٢٦) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٨٢,٠٣
١٩.	٤٩٤١٣٣٠٠٨٦٥٥ ^(٢٧) ١٤٤٥/٠٥/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٣ م)	شركة ألفا النخبة للاستثمار	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٣٦,٧١
٢٠.	٣٦٠٠١٤٢٢١٥٤ ^(٢٨) ١٤٤٦/٠٢/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٨٤,٢٧
٢١.	٣٦٠٠١٤٢١٩٩١ ^(٢٩) ١٤٤٦/٠٢/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٤٦,٨٧

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
٢٢	٩٦٠٠٠١٣٣٢٤١٣ (٢٧١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٣٣,٥٧
٢٣	٧٢٠١١٣٠١١٧٤٥ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,١١
٢٤	٣٢٠١٢٩٠٠٨٢٧١ ١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٠٧
٢٥	٣٦٠٠٠١٣٣٢٤١٠ (٢٧١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٤٣
٢٦	٤٦٠٠٠١٣٣٢٤٠٢ (٢٧١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٤٨,١٢
٢٧	٤٢٠١١٠١٧٦٣٩ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٩٧٥,٥٨
٢٨	٧٦٠٠٠١٣٣٣٥١٠ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٩١٦,٩٦
٢٩	٤٨١٨٨٠٠١١٢٨ (٢٧) ١٤٤٦/٠٤/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٧ م)	شركة إيتقان ألفا العقارية	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٦٩,٣٩
٣٠	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٥٧ (٢٧١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,١٢٩,١٨
٣١	٧٦٠٠٠١٣٣٣٢٦٨ (٢٧١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٥٥٤,٩٨
٣٢	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٦٩ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٨٠٥,٤٦
٣٣	٨٦٠٠٠١٣٣٣٥٢٥ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٩٥,٥٥
٣٤	٨٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٣ (٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٩٠٥,٦٠
٣٥	٧٦٠٠٠١٣٣٣٥٦٧ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٧٥,٨٦
٣٦	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥١٨ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٨١٥,٣٥
٣٧	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٤٤ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٣٩,٦٠
٣٨	٤٦٠٠٠١٣٣٢٤٣٠ (٢٧١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٧٣,٩٨
٣٩	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٥ (٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥١٧,٤٤
٤٠	٣٢٠١٢٩٠٠٨٤٩٣ ١٤٤٥/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٥,٠٠٠,٠٠
٤١	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠١ (٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٩٣,٤٩
٤٢	٢٢٠١٢٨٠٠٦٠١٢ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٣٥,٣٦
٤٣	٨٦٠٠٠١٣٣٣٥٥٢ (٢٧٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٨١,٠٥

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
.٤٤	٤٢٠١١٠١٧٦٤٠ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٤٩٦,٤٥
.٤٥	٣٩٤١٣٣٠٠٨٩٨٢ ^(٤) ١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٣٣٧,٦٦
.٤٦	٩٩٤١٣٣٠٠٨٩٨٣ ^(٤) ١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٣٠,٥٦
.٤٧	٧٢٠١٢٩٠٠٨٢١٠ ١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٥,٦٨٩,٥٤
.٤٨	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٢ ١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٧٦,٠٤
.٤٩	٥٢٠١١٣٠١٦٨٧ ١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٢٥٦,٢٦
.٥٠	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٢ ^(٦) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٨١٣,٧١
.٥١	٤٦٠٠١٣٣٣٥٢٦ ^{(٤)(٦)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٣١,٦٠
.٥٢	٧٩٤١٣٣٠٠٩٠١٧ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٨٩,٠٧
.٥٣	٧٢٠١١٣٠١٦٨٨ ١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٣٣,٤٠
.٥٤	٣٢٠١١٣٠١٦٨٩ ١٤٤٥/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٩ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٣٩٧,٧٠
.٥٥	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠١٦ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٣٥,٤٢
.٥٦	٣٢٠١١٣٠١١٧٤١ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٥٦,٤٧
.٥٧	٩٢٠١٢٩٠٠٨٢٦٥ ١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٣٧٩,٣٦
.٥٨	٧٢٠١٢٩٠٠٨٢٧٣ ١٤٤٤/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٨ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٧١,٤١
.٥٩	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠١٤ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٦١,٧٩
.٦٠	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٣ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٥٤,٨٠
.٦١	٤٩٤١٣٣٠٠٩٠١٢ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٢١,٥٨
.٦٢	٧٩٤١٣٣٠٠٩٠١١ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٦٨,٣١
.٦٣	٢٢٠١١٣٠١١٧٥١ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٤٤٤,٣٣
.٦٤	٩٢٠١٢٨٠٠٦٤٦١ ١٤٤٥/٠٢/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٠٩,١٢
.٦٥	٦٢٠١١٣٠١١٧٥٢ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
٦٦	٢٦٠٠٠١٣٣٢٤٢١ (٢٠١١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٠٠
٦٧	٢٢٠١٢٩٠٠٨٥٧٤ ١٤٤٥/٠٢/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٩١,٦٠
٦٨	٩٢٠١١٣٠١١٧٥٣ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٨٦,٠٢
٦٩	٥٢٠١١٣٠١١٧٨٦ ١٤٤٥/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٠٠
٧٠	٩٢٠١١١٠١٦٠٤٨ ١٤٤٥/٠١/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٣٤,٩٨
٧١	٣٢٠١٢٩٠٠٨٣٢٥ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٦٨١,١٠
٧٢	٣٢٠١١٣٠١١٦٩٧ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
٧٣	٩٦٠٠٠١٣٣٢٤٢٧ (٢٠١١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٠٠
٧٤	٥٢٠١٢٨٠٠٦١١٣ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٩١,٦٠
٧٥	٤٢٠١٢٨٠٠٦١١٢ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٩٧,٦٣
٧٦	٧٢٠١١١٠١٦٠٤٦ ١٤٤٥/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٧ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٠٠
٧٧	٣٢٠١١٣٠١١٦٩٨ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٢٣,٣٩
٧٨	٣٢٠١٢٩٠٠٨٣٣٨ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٧٨٧,٥٠
٧٩	٣٢٠١١١٠١٦٠٢٨ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٧٨٧,٥٠
٨٠	٨٦٠٠٠١٣٣٢٤٢٣ (٢٠١١) ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٥,٠٣٣,١٠
٨١	٣٢٠١٢٨٠٠٦١١١ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٨٢,٩٨
٨٢	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٣ (٢٠١١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٦٨٣,٧٣
٨٣	٥٢٠١٢٨٠٠٦١١٠ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,١٧٠,٩٥
٨٤	٢٢٠١١٣٠١١٦٩٩ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٠٠٠,٥٧
٨٥	٥٢٠١١١٠١٦٠٤٥ ١٤٤٥/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٧ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٨٥,٦٧
٨٦	٣٢٠١١٣٠١١٧٠٠ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٠٠,٠٠
٨٧	٦٢٠١١٣٠١١٧٠١ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٠٠,٠٠

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
٨٨.	٧٢٠١٢٨٠٠٦١٠٩ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٠٠,٠٩
٨٩.	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠١٠ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٣٢,٥٢
٩٠.	٨٢٠١٢٩٠٠٨٣٠٢ ١٤٤٥/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٩٦,٠٧
٩١.	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٣ ١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٢٣٦,٤٧
٩٢.	٤٢٠١١١٠١٦٠٤٣ ١٤٤٥/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٧ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٢٣٦,٦٢
٩٣.	٢٢٠١٢٩٠٠٨٣٠٣ ١٤٤٥/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٢٨٦,٢٠
٩٤.	٥٢٠١١٣٠١١٧٠٢ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣٠,٠٣٥
٩٥.	٢٢٠١٢٩٠٠٨٣٠٤ ١٤٤٥/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٧,١٨٣,٧٢
٩٦.	٧٢٠١٢٨٠٠٥٩٩٧ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٤٣٦,٣٧
٩٧.	٣٢٠١١٠١٧٥٧٣ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٩٩,٠٣
٩٨.	٤٢٠١٢٩٠٠٨١٧٧ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
٩٩.	٦٢٠١٢٨٠٠٥٩٦٤ ١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠٠.	٤٢٠١٢٩٠٠٨١٧٨ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠١.	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٩ ١٤٤٥/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠٢.	٩٢٠١٢٨٠٠٥٩٦٢ ١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠٣.	٥٢٠١٢٩٠٠٨١٧٩ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠٤.	٨٢٠١١٠١٧٥٦٨ ١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠٥.	٧٢٠١٢٩٠٠٨١٨٠ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٥٠,٠٠
١٠٦.	٧٢٠١١١٠١٦٠٨١ ١٤٤٥/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٤٨٦,٠١
١٠٧.	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٩ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٠٠,٠٠
١٠٨.	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٨ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٤٢,٤٤
١٠٩.	٣٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٧ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٠٠,٠٠

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١١٠	٦٢٠١١٣٠١١٧٠٣ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٧٠٣,٩٧
١١١	٢٢٠١٢٩٠٠٨٤٠٣ ١٤٤٥/٠١/١٥ هـ (الموافق ٠٢/٠٨/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٢٠٠,٠٠
١١٢	٤٢٠١١٠١٧٥٦٩ ١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٣	٤٢٠١٢٩٠٠٨١٢٨ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٤	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٢٩ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٥	٣٢٠١٢٨٠٠٥٩٧٨ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٦	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٣٠ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٧	٦٢٠١١٠١٧٥٧٠ ١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٨	٣٢٠١١٠١٧٥٧١ ١٤٤٤/١٢/٢٢ هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١١٩	٩٢٠١٢٨٠٠٥٩٧٥ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٨٣,٣٣
١٢٠	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٣١ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٥٥,٨٣
١٢١	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٦ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٠٠,٠٠
١٢٢	٦٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٥ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٤٢,٤٤
١٢٣	٩٩٤١٣٣٠٠٩٠٠٤ ^(٧) ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٠٠,٠٠
١٢٤	٣٢٠١١١٠١٦٠٧٥ ١٤٤٥/٠١/١٣ هـ (الموافق ٣١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٨٧٠,٥٩
١٢٥	٥٢٠١٢٨٠٠٥٩٧٢ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٦٨,٤٧
١٢٦	٣٢٠١٢٨٠٠٦١٣٤ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٥/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٩٠٠,٠٠
١٢٧	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٥٣ ^{(٤)(٣)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ١٥/٠٥/٢٠٢٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٥٤٦,٠٦
١٢٨	٩٦٠٠٠١٣٣٣٤٣٥ ^{(٣)(١)} ١٤٤٥/١١/٠٦ هـ (الموافق ١٤/٠٥/٢٠٢٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٦٥,١٦
١٢٩	٩٦٠٠٠١٣٣٣١٢٤ ^{(٣)(١)} ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ١٥/٠٥/٢٠٢٤ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٣٦٢,٩٨
١٣٠	٣٢٠١٢٨٠٠٦٠٠٢ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٠٥٧,٨١
١٣١	٤٢٠١٢٩٠٠٨٢٨٩ ١٤٤٥/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠٢٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,١٢٤,٨٢

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١٣٢	٣٦٠٠٠١٣٣٣١٣٣ (٢X١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٧٢,٦١
١٣٣	٣٢٠١١٠١٧٦١٨ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٠٧,١٩
١٣٤	٩٢٠١٢٨٠٠٦٠٠١ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٦١,٥٨
١٣٥	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥١٧ (٢X٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩١٥,٨٠
١٣٦	٦٢٠١٢٨٠٠٦٠٠٠ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٣٧٠,٧٦
١٣٧	٣٢٠١٢٨٠٠٥٩٩٩ ١٤٤٤/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٢ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٣٧,٨٢
١٣٨	٤٦٠٠٠١٣٣٣٥٠٢ (٢X٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٤٩٦,٦٥
١٣٩	٤٦٠٠٠١٣٣٣١٣١ (٢X١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٦٦١,٣٢
١٤٠	٣٢٠٥٠٧٠٠٠١٣١ (٩) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	مؤسسة صالح كامل الإنسانية	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٨٧,١٨
١٤١	٣٦٠٠٠١٣٣٣٢٢٠ (٢X١) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٦٤١,٨٣
١٤٢	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥١٩ (٢X٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٢١٧,٢١
١٤٣	٩٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٨ (٢X٣) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٥٩,٢٩
١٤٤	٤٢٠١١١٠١٦٠٣٩ ١٤٤٥/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٧ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٣٠,٥٨
١٤٥	٧٢٠١٢٨٠٠٦١٠٦ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٢٠,١٧
١٤٦	٨٢٠١٢٩٠٠٨٣٢٠ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٦٩,٦٥
١٤٧	٣٢٠١٢٩٠٠٨١٣٢ ١٤٤٤/١٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١١ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٨٣,٧٥
١٤٨	٣٢٠١١١٠١٦٠٣٢ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٣٥٠,٢٥
١٤٩	٧٢٠١٢٨٠٠٦١٠٥ ١٤٤٥/٠١/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٤ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٩٦,٣٦
١٥٠	٣٢٠١١١٠١٦٠٣١ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٨٧,٠٠
١٥١	٣٢٠١١١٠١٦٠٣٠ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٧٧,٦٥
١٥٢	٤٢٠١١١٠١٦٠٢٩ ١٤٤٥/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٤٤٣,٩٩
١٥٣	٤٢٠١٢٨٠٠٦١٣٥ ١٤٤٥/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٥ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,١٨٩,٤٣

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١٥٤	٣٦٠٠٠١٣٣٣٥٣٩ (٤٧) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٩٣٦,٤٦
١٥٥	٣٢٠١١٠٠١٧٦٠٩ ١٤٤٤/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٣ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٦٧,٣٠
١٥٦	٥٦٠٠٠١٣٣٣٢١٨ (٢٧) ١٤٤٥/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٥ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٥,٠١٢,٢٦
١٥٧	٨٦٢٠٠٩٠٠١٤٢٧ ١٤٤٥/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٧ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٥٩٧,٤٩
١٥٨	٧٦٢٠١٢٠٠٠٣٧١ ١٤٤٥/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٧ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	١,٠٥٠,٠٠
١٥٩	٦٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٢ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٦٠	٩٩٤١٣٣٠١٠٤٣٧ (٢٧) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٦١	٥٨١٨٨٠٠٠١٢٢٦ (٤٧) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٦٢	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٧ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٦٣	٤٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٨ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٦٤	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٩ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٠٠,٠٠
١٦٥	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٠ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٥٢,٢٨
١٦٦	٥٩٤١٣٣٠١٠٤٣٨ (٢٧) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٥٠,١٧
١٦٧	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٣ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٩١,٧٦
١٦٨	٦٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٤ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٧٩,٠٢
١٦٩	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٥ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٧٠	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٢٨ (٤٧) ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٧١	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٢٩ (٤٧) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٧٢	٤٦٠٠٠١٤٧٩٥٤٩ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٣٤,٨٢
١٧٣	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٥١ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٤٩,٩٩
١٧٤	٤٦٠٠٠١٤٧٩٥٥٢ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٥٠,٠٠
١٧٥	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٥٣ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٩٧,١١

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١٧٦	٧٨١٨٨٠٠٠١٢٣٠ (٤٧٣) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٥٠,١٧
١٧٧	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٧١ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٩٧,٧٦
١٧٨	٢٦٠٠٠١٤٧٩٥٧٢ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٢٤,٠٩
١٧٩	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥٧٣ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٦,١٢٤,٩٨
١٨٠	٩٦٠٠٠١٤٧٩٥٥٩ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٤٠,١٢
١٨١	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٠ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٧٠,٨٩
١٨٢	٩٨١٨٨٠٠٠١٢٣٢ (٤٧٣) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٠٦٠,٤٨
١٨٣	٧٨١٨٨٠٠٠١٢٣٣ (٤٧٣) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	١,٨٣٦,٤٦
١٨٤	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٣٤ (٤٧٣) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	١,٨٣٤,٠٩
١٨٥	٢٦٠٠٠١٤٧٩٥٢٨ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٤٦٢,٢٥
١٨٦	٩٦٠٠٠١٤٧٩٥٣٠ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧١٢,٥٣
١٨٧	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٨ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٧١,٢١
١٨٨	٩٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٧ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٩٠,٧٩
١٨٩	٨٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٢ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٤٦,٦٦
١٩٠	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥١٢ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٦٢,٥٠
١٩١	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٧ (٧٧١) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٩٧,٥٢
١٩٢	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٣٦ (٤٧٣) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٤٨٧,٣٨
١٩٣	٢٩٤١٣٣٠١٠٤٤٨ (٧٧١) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٨٣٥,٣١
١٩٤	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٣٧ (٤٧٣) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٧٧,٧٠
١٩٥	٩٩٤١٣٣٠١٠٤٤٩ (٧٧١) ١٤٤٦/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٩ م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٨٥٩,٩٩
١٩٦	٧٦٠٠٠١٤٧٩٥١٤ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٤٦,٩٨
١٩٧	٣٦٠٠٠١٤٧٩٥١٣ ١٤٤٦/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٥,١٩٠,٧٥

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
١٩٨	٣٢٠١٠١٠٠٢٩٩٧ ١٨/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٧٩,٠٢
١٩٩	٣٨١٨٨٠٠٠١٢٢٧ ^(٤٣) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٩٣٣,٦٨
٢٠٠	٤٢٠١٠١٠٠٢٩٩٥ ١٨/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٨٩١,٥٦
٢٠١	٤٩٤١٣٣٠١٠٤٣٩ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٥٤,٣٨
٢٠٢	٩٢٠١٠١٠٠٣٠٠١ ١٨/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٤٩,٩٩
٢٠٣	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٣١ ^(٤٣) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٥٠,٠٠
٢٠٤	٥٢٠١٠١٠٠٢٩٨٧ ٠١/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	١,١٥٤,٠١
٢٠٥	٧٢٠١٠١٠٠٢٩٨٦ ٠١/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٣١٥,٦١
٢٠٦	٧٢٠١٠١٠٠٢٩٨٨ ٠١/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	١,٥١٨,٦١
٢٠٧	٦٢٠١٠١٠٠٢٩٨٥ ٠١/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٤,٦٤٩,١٠
٢٠٨	٩٩٤١٣٣٠١٠٤٤٠ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٣٩,٦٠
٢٠٩	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤١ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٥٩,٢٧
٢١٠	٧٩٤١٣٣٠١٠٤٤٢ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤١٣,٩٢
٢١١	٧٩٤١٣٣٠١٠٤٤٣ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,١٩٨,٦٣
٢١٢	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٤ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٣٨٨,٨٧
٢١٣	٩٢٠١٠١٠٠٣٠٠٥ ١٨/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	١,٩٨٧,٤١
٢١٤	٢٩٤١٣٣٠١٠٤٠٧ ^(٢) ٢٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٨/١١/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٣,٢٧٠,٧٥
٢١٥	٢٩٤١٣٣٠١٠٤٠٨ ^(٢) ٢٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٨/١١/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٧٣٦,٥٦
٢١٦	٤٨١٨٨٠٠٠١٢٣٥ ^(٤٣) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٤٧٩,٧٨
٢١٧	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٦ ^(٢٤) ٠٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥١٦,٥٩
٢١٨	٣٩٤١٣٣٠١٠٤١٨ ^(٢) ٠٢/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٧٣,٩٩
٢١٩	٢٦٠٠٠١٤٧٩٥٦٣ ٢٧/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/٠٩/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٦٩٤,٩٨

#	رقم الصك وتاريخه	مالك العقار	موقع العقار	الغرض	المساحة (متر مربع)
٢٢٠	٣٢٠١٠١٠٣٠٠٤ ١٨/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/١١/٢٠٢٤م)	الشركة	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٠٠٠,٠٠
٢٢١	٣٩٤١٣٣٠١٠٤٤٥ ^(٢٧) ٠٨/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٤م)	صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٢٥٠,٠٠
٢٢٢	٣٩٤١٣٣٠١٠٥١٠ ^(١٠) ٢٤/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/١٢/٢٠٢٤م)	شركة مسار الإقتان العقارية	وجهة «مسار» في مكة المكرمة	جزء من وجهة «مسار»	٢,٥٥٨,٠٢

- (١) تم نقل هذا الصك إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وفقاً لاتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار.
- (٢) تم رهن هذا الصك إلى مصرف الإنماء بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية الأولى مع صندوق الإنماء: مصرف الإنماء وشركة الإنماء تطوير الأول المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الأول.
- (٣) تم نقل هذا الصك إلى صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني وفقاً لاتفاقيات تأسيس صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني مع شركة الإنماء للاستثمار.
- (٤) تم رهن هذا الصك إلى مصرف الإنماء بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية الثانية مع صندوق الإنماء: مصرف الإنماء وشركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني.
- (٥) تم نقل هذا الصك إلى شركة ألفا النخبة للاستثمار وفقاً لاتفاقية بيع أرض مع شركة ألفا النخبة للاستثمار.
- (٦) تم نقل هذا الصك إلى شركة إقتان ألفا العقارية وفقاً لاتفاقية بيع أرض مع شركة إقتان ألفا العقارية.
- (٧) تم رهن هذا الصك إلى بنك الجزيرة بموجب اتفاقية تسهيلات الجزيرة.
- (٨) تم رهن هذا الصك إلى بنك الرياض وفقاً لاتفاقية تسهيلات بنك الرياض.
- (٩) تم نقل هذا الصك إلى مؤسسة صالح كامل الإنسانية وفقاً لاتفاقية بيع أرض مع مؤسسة صالح كامل الإنسانية.
- (١٠) تم نقل هذا الصك إلى شركة مسار الإقتان العقارية وفقاً لاتفاقية بيع أرض مع شركة الزامل، حيث قامت شركة الزامل بإنشاء شركة مسار الإقتان العقارية كصندوق استثمار عقاري بغرض إفراغ قطعة الأرض محل البيع في الاتفاقية.
- المصدر: الشركة.

ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الشركة عدم وجود أي عقارات أخرى مملوكة من قبل الشركة خلافاً لما ذكر أعلاه.

١٢-٣ العقارات المستأجرة من قبل الشركة

أبرمت الشركة ثمانية (٨) عقود إيجار والمستخدمة كمكاتب لها وكمواقف للسيارات وسكن لموظفيها. يوضح الجدول التالي تفاصيل العقارات المستأجرة من قبل الشركة والشروط الرئيسية لعقود الإيجار المبينة في إطارها:

الجدول (١٢-٩): العقارات المستأجرة من قبل الشركة

#	المستأجر	المؤجر	الموقع	تاريخ سريان الإيجار	مدة الإيجار
١.	الشركة	فرد	مكتب رقم ١٤ في حي الروضة بمدينة جدة (بمساحة قدرها ٤٦٠ متراً مربعاً).	١٤٤٣/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م)	ثلاث سنوات، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيتة عدم التجديد قبل ٩٠ يوماً من انتهاء المدة.
٢.	الشركة	فرد	مكتب رقم ٦٢ في حي الروضة بمدينة جدة (بمساحة قدرها ٤٦٠ متراً مربعاً).	١٤٤٣/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م)	ثلاث سنوات، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيتة عدم التجديد قبل ٩٠ يوماً من انتهاء المدة.
٣.	الشركة	فرد	مكتب رقم ٦٣ - ٦٤ في حي الروضة بمدينة جدة (بمساحة قدرها ٩٢٠ متراً مربعاً).	١٤٤٣/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م)	ثلاث سنوات، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيتة عدم التجديد قبل ٩٠ يوماً من انتهاء المدة.
٤.	الشركة	فرد	مكتب رقم ٨٣ في شارع عبد الله أبا الخيل بمدينة جدة (بمساحة قدرها ٣٠٠ متر مربع).	١٤٤٤/٠٦/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٠١م)	ثلاث سنوات، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيتة عدم التجديد قبل ٩٠ يوماً من انتهاء المدة.
٥.	الشركة	فرد	مكتب رقم ٧٢ في حي الروضة بمدينة جدة (بمساحة قدرها ٣٠٠ متر مربع).	١٤٤٣/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م)	ثلاث سنوات، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيتة عدم التجديد قبل ٩٠ يوماً من انتهاء المدة.
٦.	الشركة	فرد	مكتب رقم ٧٤ في حي الروضة بمدينة جدة (بمساحة قدرها ٣٠٠ متر مربع).	١٤٤٣/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م)	ثلاث سنوات، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيتة عدم التجديد قبل ٩٠ يوماً من انتهاء المدة.

#	المستأجر	المؤجر	الموقع	تاريخ سريان الإيجار	مدة الإيجار
٧.	الشركة	فرد	مكاتب رقم ٥ و ٦ و ٨-٧ في الشجاعة، الرصيفة، بمدينة مكة المكرمة	١٤٤٤/٠٦/٠٨ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/٠١/٠١ م وبدأت الفترة الحالية في ١٤٤٥/٠٦/١٩ هـ (الموافق) ٢٠٢٤/٠١/٠١ م	سنة واحدة، تجدد تلقائياً لمدة عام إضافي ما لم يخطر أي من الطرفين الطرف الآخر بنيته عدم التجديد قبل ٦٠ يوماً من انتهاء المدة.
٨.	الشركة	فرد	فيلا سكنية في حي عبد الرحمن بن خميس بمدينة جدة	١٤٤٥/٠٩/٢٢ هـ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٤/٠١ م	سنة

المصدر: الشركة.

١٣-٥-٤ العقارات المؤجرة من قبل الشركة

أ- اتفاقيات استثمارية

أبرمت الشركة سبع (٧) اتفاقيات استثمارية مع أطراف خارجية حيث تؤجر الشركة بموجب هذه الاتفاقيات أو تمنح امتياز على عقارات أو مناطق معينة في وجهة «مسار» ليتم تطويرها وتشغيلها (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٣ «الاتفاقيات الجوهرية» من هذه النشرة).

ب- اتفاقية تأجير البنية التحتية مع الشركة السعودية للخرسانة الجاهزة المحدودة

أبرمت الشركة اتفاقية مع الشركة السعودية للخرسانة الجاهزة المحدودة بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠١ م)، حيث تقوم الشركة بموجب هذه الاتفاقية بصفتها مؤجراً بتأجير ثلاث (٣) قطع أراضي واقعة ضمن وجهة «مسار» بمساحة إجمالية قدرها أحد عشر ألفاً وثمانمائة وخمسة وخمسين متراً مربعاً وخمسة وعشرين من الألف من المتر المربع (١١,٨٥٥,٢٥) وذلك لبناء مصنع خلط (خلاطتي خرسانة) جاهزة.

مدة هذه الاتفاقية هي سنة واحدة ابتداءً من تاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠١ م) وتم تجديد مدتها لسنة إضافية ابتداءً من تاريخ ٢٢/١٠/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١ م).

تستحق الشركة مبلغ إيجار سنوي محدد في الاتفاقية ورسوم تأمين بقيمة محددة في الاتفاقية حالة الدفع من قبل الشركة السعودية للخرسانة الجاهزة المحدودة، عند إبرام هذه الاتفاقية.

تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة المعمول بها في المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى السلطات القضائية المختصة في المملكة.

ج- اتفاقية تأجير مع شركة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة

أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة بتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١ م)، حيث تقوم الشركة بموجب هذه الاتفاقية بصفتها مؤجراً، بتأجير قطع أراضي وذلك لتركيب مرافق الاتصالات التي تتألف من مركز اتصالات للخدمات كمرفق اتصالات باستثناء الواي فاي.

مدة هذه الاتفاقية هي خمس عشرة (١٥) سنة تنتهي في ١٣/١١/١٤٥٨ هـ (الموافق ٢٠٣٦/١١/٣١ م).

تدفع شركة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة للشركة إيجاراً مستحقاً حسب منطقة التأجير بشكل سنوي حسبما هو محدد في الاتفاقية بالإضافة إلى رسوم المرافق.

تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة المعمول بها في المملكة ويُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى السلطات القضائية المختصة في المملكة.

٦-١٢ الأصول غير الملموسة

١-٦-١٢ العلامات التجارية

قامت الشركة بتسجيل ثماني عشرة (١٨) علامة تجارية في المملكة. وتعتمد الشركة على علاماتها التجارية في أعمالها وتسويق خدماتها، لذا فإن عدم مقدرة الشركة على حماية علاماتها التجارية أو اضطرابها إلى اتخاذ إجراء قانوني لازم لحمايتها قد يؤثر سلباً وبشكل جوهري على مقدرتها على استعمالها مما سيؤثر على سير أعمالها ونتائج عملياتها (لمزيد من المعلومات حول المخاطر المرتبطة بذلك، الرجاء مراجعة القسم رقم ٢-١ «المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة» من هذه النشرة). ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية للعلامات التجارية المسجلة من قبل الشركة:

الجدول (٩٢-١٢): التفاصيل الرئيسية للعلامات التجارية المسجلة من قبل الشركة

#	العلامة التجارية	بلد التسجيل	المالك	رقم التسجيل	تاريخ بدء الحماية	تاريخ انتهاء الحماية	الفئة
١.	 مسار M A S A R	المملكة	الشركة	١٤٤١٠١٤٢٩٠	١٤٤١/٠٥/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٠٨ م)	١٤٥١/٠٥/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٩/٢١ م)	٣٧
٢.	 مسار M A S A R	المملكة	الشركة	١٤٤١٠١٤٢٨٩	١٤٤١/٠٥/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٠٨ م)	١٤٥١/٠٥/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٩/٢١ م)	٣٦
٣.	 مسار M A S A R	المملكة	الشركة	١٤٤١٠١٤٢٨٨	١٤٤١/٠٥/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٠٨ م)	١٤٥١/٠٥/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٩/٢١ م)	٣٥
٤.	 وجهة_مسار MasarDestination	المملكة	الشركة	١٤٤٤٠١٤٥١٣	١٤٤٤/٠٤/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٥ م)	١٤٥٤/٠٤/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٨ م)	٣٧
٥.	 وجهة_مسار MasarDestination	المملكة	الشركة	١٤٤٤٠١٤٥١٠	١٤٤٤/٠٤/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٥ م)	١٤٥٤/٠٤/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٨ م)	٣٦
٦.	 وجهة_مسار MasarDestination	المملكة	الشركة	١٤٤٤٠١٤٧٤٢	١٤٤٤/٠٤/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٥ م)	١٤٥٤/٠٤/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٨ م)	٣٥
٧.	 Masar Park مسار بارك	المملكة	الشركة	١٤٤٤٠٢٤٠٩٣	١٤٤٤/٠٧/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٤ م)	١٤٥٤/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٦ م)	٣٥
٨.	 Masar Park مسار بارك	المملكة	الشركة	١٤٤٤٠٢٤٠٩٧	١٤٤٤/٠٧/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٤ م)	١٤٥٤/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٦ م)	٣٦
٩.	 Masar Park مسار بارك	المملكة	الشركة	١٤٤٤٠٢٤٠٩٩	١٤٤٤/٠٧/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٤ م)	١٤٥٤/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٦ م)	٣٧
١٠.	 MASARMAKKAH	المملكة	الشركة	١٤٤٢٠١١٩٧٧	١٤٤٢/٠٤/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٠/١١/٢٩ م)	١٤٥٤/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/١٣ م)	٣٥
١١.	 اكتشف مسار Discover MASAR	المملكة	الشركة	تي ام -٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٤٢	١٤٤٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢ م)	١٤٥٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠١/٠٤ م)	٣٥
١٢.	 جِيَاك بـ مسار Visit MASAR	المملكة	الشركة	تي ام -٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٣٢	١٤٤٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢ م)	١٤٥٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠١/٠٤ م)	٣٥

#	العلامة التجارية	بلد التسجيل	المالك	رقم التسجيل	تاريخ بدء الحماية	تاريخ انتهاء الحماية	الصفة
١٣.	حيّاك بـ مَسَار Visit MASAR	المملكة	الشركة	تي ام ٠٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٣٣	١٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م)	١٣/١٠/١٤٥٥هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٤م)	٣٦
١٤.	حيّاك بـ مَسَار Visit MASAR	المملكة	الشركة	تي ام ٠٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٣٤	١٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م)	١٣/١٠/١٤٥٥هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٤م)	٣٩
١٥.	روح مَسَار Visit MASAR	المملكة	الشركة	تي ام ٠٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٣٧	١٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م)	١٣/١٠/١٤٥٥هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٤م)	٣٥
١٦.	روح مَسَار Visit MASAR	المملكة	الشركة	تي ام ٠٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٣٨	١٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م)	١٣/١٠/١٤٥٥هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٤م)	٣٦
١٧.	روح مَسَار Visit MASAR	المملكة	الشركة	تي ام ٠٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٤١	١٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م)	١٣/١٠/١٤٥٥هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٤م)	٤٣
١٨.	اكتشف مَسَار Discover MASAR	المملكة	الشركة	تي ام ٠٠٠-٠١- ٢٤-١٤٥٤٢	١٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م)	١٣/١٠/١٤٥٥هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٤م)	٣٦

المصدر: الشركة.

إضافة إلى ذلك، انتهت الشركة من إجراءات تسجيل ثلاثة (٣) علامات تجارية في المملكة، حيث أن العلامات التجارية تخضع حالياً لفترة النشر ويوضح الجدول التالي تفاصيل طلبات التسجيل:

الجدول (١٢-٩٤): التفاصيل الرئيسية لطلبات تسجيل علامات تجارية للشركة

#	العلامة التجارية	المالك المسجل	رقم التسجيل	تاريخ الطلب	الصفة
١.	 شركة أم القرى للتنمية والإعمار	الشركة	تي ام-٠٠٠-٢٠٨٧٥-٢٤	١١/٢٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٦/٢٠٢٤م)	٣٧
٢.	 شركة أم القرى للتنمية والإعمار	الشركة	تي ام-٠٠٠-٢٠٨٧٦-٢٤	١١/٢٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٦/٢٠٢٤م)	٣٦
٣.	 شركة أم القرى للتنمية والإعمار	الشركة	تي ام-٠٠٠-٢٠٩٠٥-٢٤	١١/٢٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٦/٢٠٢٤م)	٣٥

المصدر: الشركة.

٢-٦-١٢ العلامات التجارية المرخص للشركة استخدامها

بموجب اتفاقية ترخيص علامة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) التجارية مع هيلتون واتفاقية ترخيص علامة إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) التجارية مع هيلتون واتفاقية ترخيص علامة كمبينسكي (Kempinski) التجارية مع كمبينسكي واتفاقية ترخيص علامة حياة (Hyatt) التجارية مع شركة حياة (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقيات، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-٤-٣ (أ) ١ «اتفاقية ترخيص علامة هيلتون جاردن إن (Hilton Garden Inn) التجارية مع هيلتون» والقسم رقم ١٢-٤-٣ (ب) ١ «اتفاقية ترخيص علامة إمباسي سويتس باي هيلتون (Embassy Suites by Hilton) التجارية مع هيلتون» والقسم رقم ١٢-٤-٣ (د) ١ «اتفاقية ترخيص علامة كمبينسكي (Kempinski) التجارية مع كمبينسكي» والقسم رقم ١٢-٤-٣ (هـ) ١ «اتفاقية ترخيص علامة حياة (Hyatt) التجارية مع شركة حياة» من هذه النشرة، تُمنح الشركة الحق في استخدام العلامات التجارية لفنادق «هيلتون» و«كمبينسكي» و«حياة» من أجل تشغيل هذه الفنادق في وجهة «مسار».

٧-١٢ التأمين

تحتفظ الشركة بثلاثة (٣) وثائق تأمين. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لتلك الوثيقة الخاصة بالشركة:

الجدول (١٢-٩٥): وثائق التأمين الخاصة بالشركة

#	نوع التغطية	شركة التأمين	المؤمن عليه	رقم الوثيقة	تاريخ انتهاء التغطية	قيمة المؤمن عليه / الحد الأقصى للتعويض
١.	تأمين طبي	بوبا العربية للتأمين التعاوني	موظفي الشركة	٤٥٥٦٦٠٠٠	١٤٤٦/١٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٣١ م)	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً للشخص الواحد
٢.	تأمين أسطول السيارات	أليانز السعودي الفرنسي للتأمين التعاوني	الشركة	٣٣٠١٦٢٩ / م ف ب	١٤٤٧/٠٣/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/١٩ م)	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى عن كل ضرر خلال مدة التغطية للتعويض عن الأضرار الجوهريّة أو الوفاة أو الأضرار الجسدية
٣.	وثيقة تأمين مسؤولية المدراء والموظفين	شركة التعاونية للتأمين	الشركة	٦١٩٧٠٢	١٤٤٧/٠٣/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٣١ م)	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي

المصدر: الشركة.

٨-١٢ الدعاوى والمطالبات القضائية

باستثناء ما ورد أدناه، يؤكد أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة ليست طرفاً كما في تاريخ هذه النشرة، في أي نزاع قضائي أو تحكيم أو دعوى إدارية أو تحقيق من شأنها، بشكل فردي أو في مجموعها، أن يكون لها تأثيراً سلبياً على وضعها المالي ونتائج عملياتها، ويقرون بأنهم ليسوا على علم بأي دعاوى أو مطالبات مهدد بإقامتها.

١٢-٨-١ الدعاوى والمطالبات القضائية التي تكون الشركة طرفاً فيها

يوضح الجدول التالي ملخصاً للدعاوى والمطالبات القضائية المقامة من قبل الشركة أو ضدها كما في تاريخ هذه النشرة. وقد قامت الشركة بتكوين مخصص للمبالغ التالية.

الجدول (١٢-٩٦): ملخص الدعاوى والمطالبات القضائية المقامة من قبل الشركة أو ضدها كما في تاريخ هذه النشرة

#	المدعى	المدعى عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
١.	فرد	الشركة	يطالب المدعى بملكية أرض تحمل سند ملكية رقم ٢٢٠١٢٦٠٠٤٣٨٢ حيث تمت مصادرة هذه الأرض لصالح الشركة. يطلب المدعى من الشركة دفع رسوم إيجار هذه الأرض للفترة التي لم يتمكن خلالها المدعى من استخدام هذه الأرض أو الاستفادة منها بما يعادل ١,٦٥٨ يوماً.	صدر حكم بإلزام الشركة بدفع مبلغ ٥٦٨,٤٣٤ ريال سعودي. قامت الشركة بتقديم استئناف للمحكمة العليا.	٥٦٨,٤٣٤
٢.	فرد	الشركة	يطالب المدعى بملكية أرض تحمل سند ملكية رقم ٢٢٠١٢٦٠٠٤٣٨١ حيث تمت مصادرة هذه الأرض لصالح الشركة. يطلب المدعى من الشركة دفع رسوم إيجار هذه الأرض للفترة التي لم يتمكن خلالها المدعى من استخدام هذه الأرض أو الاستفادة منها بما يعادل ١,٢١٩ يوماً.	الدعوى قيد المراجعة من قبل المحكمة	٣٧٠,٥٧٦
إجمالي قيمة المطالبات ضد الشركة					٩٣٩,٠١٠

المصدر: الشركة.

١٢-٨-٢ الدعاوى والمطالبات القضائية التي يتعين على الشركة المعاونة فيها

ينص القرار رقم ٦ بتاريخ ١٠/٢٠/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٢٠م) الصادر عن أمير منطقة مكة المكرمة بصفته رئيساً لهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة وفقاً لنظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم ١٥/م بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٥/٢٠م)، والذي قرر الموافقة، من بين أمور أخرى، على نزاع العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار» وفقاً لوثائق نزاع الملكية وقرارات لجنة تقييم العقارات. كما نص القرار سالف الذكر على إصدار تعويض عن الممتلكات المذكورة أعلاه من الميزانية المخصصة للشركة وأن يتم التهميش على سندات الملكية ذات الصلة بهذا التعويض ونقل ملكية هذه الممتلكات إلى الشركة.

وعليه، تتحمل الشركة التكاليف المرتبطة بنزع ملكية العقارات ذات العلاقة والتي تشمل أي رسوم قانونية مرتبطة بأي دعاوى مرفوعة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة فيما يتعلق بالأراضي التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار».

وفقاً لتفاهم بين الشركة وهيئة تطوير منطقة مكة المكرمة، تقوم الشركة بمساعدة هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة فيما يتعلق بأي مطالبات أو دعاوى مرفوعة ضدها بشأن العقارات التي تشكل جزءاً من وجهة «مسار»، وذلك من خلال تكبد التكاليف المتعلقة بتلك المطالبات أو الدعاوى. وكما في تاريخ هذه النشرة، تعد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة طرفاً في خمس (٥) دعاوى قائمة باعتبارها مدعى عليه وفيما يتعلق بعقارات مشكلة جزءاً من وجهة «مسار». ولا يمكن تحديد إجمالي الأثر المالي المقدر لتلك المطالبات كما في تاريخ هذه النشرة. وتعد الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة طرفاً في دعوى واحدة قائمة باعتبارها مدعى عليه وفيما يتعلق بعقارات مشكلة جزءاً من وجهة «مسار». ولا يمكن تحديد إجمالي الأثر المالي المقدر لتلك المطالبات كما في تاريخ هذه النشرة.

يوضح الجدول التالي ملخصاً للدعاوى والمطالبات القضائية المقامة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٩٧-١٣): ملخص الدعاوى والمطالبات القضائية المقامة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة كما في تاريخ هذه النشرة

#	المدعي	المدعى عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
١.	فرد	هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة	اعترض المدعي على صحة التقرير الصادر من لجنة التقييم الذي أدرج عقاره من ضمن العقارات المراد نزع ملكيتها واعترض على قيمة العقار بعد التقييم. تم تقييم عقار المدعي بمبلغ تسعة آلاف (٩,٠٠٠) ريال سعودي عن كل متر مربع، ويدعي المدعي أن قيمة العقار الحقيقية تبلغ أربعمئة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن كل متر مربع. احتج المدعي على أساس ما يلي: (١) أنه تم تقييم العقارات المشابهة لعقار المدعي بمبلغ مشابه؛ (٢) أنه قد باع المدعي عقاراً مجاوراً بقيمة أقل من تسعة آلاف (٩,٠٠٠) ريال سعودي عن كل متر مربع؛ (٣) صدور التقرير من لجنة جهة حكومية مكونة من سبعة (٧) أعضاء يدل على صحته؛ و(٤) عدم وجود تسبب قانوني لتقييم العقار بسعر أعلى حيث إن العقار واقع في منطقة معزولة ولم يتم تطويره سابقاً. بالإضافة إلى أن تقرير التقييم صدر بموجب الأمر السامي رقم م ب/٦٢٥٨ وتاريخ ١٤٢٦/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/١٢ م).	صدر حكم أولي من قبل لجنة في الغرفة التجارية في مكة بإلغاء تقرير التقييم وتقييم العقار بمبلغ خمسة وثلاثين ألف (٣٥,٠٠٠) ريال سعودي. ومع ذلك، نقضته محكمة الاستئناف. استأنف المدعي أمام المحكمة العليا وهذا الاستئناف الآن قيد نظر المحكمة العليا. وقد تم تحديد جلسة في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٣ م)	غير محدد
٢.	فرد	هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة	اعترض المدعي على صحة التقرير الصادر من لجنة التقييم.	صدر حكم أولي يقضي بإلغاء صحة تقرير الجرد، قامت هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة باستئناف الحكم الأولي وأيدت محكمة الاستئناف الحكم الأولي. استأنفت هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة أمام المحكمة العليا وهذا الاستئناف الآن قيد نظر المحكمة العليا.	غير محدد
٣.	فرد	هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة	اعترض المدعي على صحة التقرير الصادر من لجنة التقييم	صدر حكم أولي قضى بإلغاء تقرير تقييم العقاري. استأنفت هيئة تطوير مكة المكرمة الحكم لدى محكمة الاستئناف والتي قضت بنقض الحكم الأولي. استأنف المدعي أمام المحكمة العليا وهذا الاستئناف الآن قيد نظر المحكمة العليا.	غير محدد
٤.	أفراد	هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة	اعترض المدعون على صحة التقرير الصادر من لجنة التقييم.	حكمت المحكمة الإدارية لصالح المدعين بإلغاء تقرير التقييم العقاري. وانقضت مهلة الاستئناف. ومع ذلك تقدمت هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة بطلب إعادة النظر وتم رفض الطلب. قامت هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة بالاعتراض على قرار رفض طلب إعادة النظر مستنداً على أن المعايير الخاصة بطلب إعادة النظر قائمة وتطبق على طلب هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. الاعتراض قيد النظر.	غير محدد
إجمالي قيمة المطالبات ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة					غير محدد

المصدر: الشركة.

ويوضح الجدول التالي ملخصاً للدعاوى والمطالبات القضائية المقامة ضد الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (١٢-٩٨): ملخص الدعاوى والمطالبات القضائية المقامة ضد هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة كما في تاريخ هذه النشرة

#	المدعى	المدعى عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
١.	شركة	الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة	اعتترضت المدعية على صحة التقرير الصادر من لجنة التقييم	يطالب المدعى بإلغاء محضر تقدير العقار للمرة الثانية، وحكمت الدائرة بإلغاء محضر إعادة التقدير للمرة الثانية، وتم الاعتراض على الحكم وقيدت الدعوى لدى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض، وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي، وتم الاعتراض على الحكم بطريق النقض لدى المحكمة العليا.	غير محدد
إجمالي قيمة المطالبات ضد الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة					
غير محدد					

المصدر: الشركة.

١٢-٨-٢ الدعوى مع الهيئة العامة للأوقاف

كانت الشركة - بصفتها مدعى عليها - طرفاً في نزاع تقييم عقاري مقام من قبل الهيئة العامة للأوقاف. تعلقت المطالبة بقطعة أرض مشكلة جزءاً من وجهة «مسار»، والتي تشكل وفقاً كانت توجد عليه سابقاً ثلاثة أبراج فندقية تحت اسم «جراند كورال»، وتم هدم جميع الأبراج الأنف ذكرها. تشرف الهيئة العامة للأوقاف على قطعة الأرض هذه بموجب قرار المجلس الأعلى للفضاء رقم ٤٢٨/٤ وتاريخ ٢٣/٠٦/١٤٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٨/٢٥ م) والأمر السامي رقم ٩١٣٥ م ب ٢٠ وتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٢٦ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٨/٢٥ م).

تقدمت الهيئة العامة للأوقاف بدعوى تطالب بما يلي: (١) تقييد التدخل في البرجين الأول والثاني، و(٢) إعادة تقييم البرج الثالث، و(٣) إجراء فوري لتقييد أي إجراء آخر على الأرض حتى يتم التوصل إلى حكم فيما يتعلق بالمطالبة. وقد دفعت الشركة هذه الادعاءات بحجة: (١) عدم صحة الوثائق المقدمة من الهيئة العامة للأوقاف والتي تؤكد فيها تقييد التدخل في البرجين الأول والثاني، و(٢) استبعاد الشركة من أمر التقييم نظراً لأن الطرف المعني المسؤول عن التقييم هو هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. ثم تخلت الهيئة العامة للأوقاف عن مطالباتها الأولية وطالبت الشركة بتقييد التدخل في البرجين الأول والثاني وعاودت بمطالبة أخرى بإعادة تقييم كامل قطعة الأرض التي تشمل الأبراج الثلاثة.

بعد الاطلاع على التقييمات العقارية المقدمة من الهيئة العامة للأوقاف توصلت المحكمة إلى أن قيمة العقار يبلغ مليار ومائتين وواحد وستين مليون وثلاثمائة ألف (١,٢٦١,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وأن نسبة الخلل في التقييم السابق هو ٥٦,٠٧٪. في ضوء ما سبق، أمرت المحكمة الشركة بدفع مبلغ خمسمائة وثلاثة وستين مليون وسبعمائة وستة وتسعين ألف (٥٦٣,٧٩٦,٠٠٠) ريالاً سعودياً للهيئة العامة للأوقاف. وقد عرض قرار المحكمة على مجلس الإدارة والذي قرر الموافقة عليه وعدم الطعن فيه وأن يتم تعويض الهيئة العامة للأوقاف بطرح أراض بديلة ضمن وجهة «مسار».

وبموجب هذه الدعوى، أبرمت الشركة مع الهيئة العامة للأوقاف اتفاقية من أجل تسوية قرار المحكمة وهي كالتالي:

١- اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للأوقاف

أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع الهيئة العامة للأوقاف بتاريخ ١٣/٠٦/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٣ م) والتي بموجبها اتفق الطرفان على آلية تسوية قرار المحكمة.

وافقت الشركة على أن تمنح الهيئة العامة للأوقاف التعويضات التالية:

- ١- تعويض عيني ينقل بعض الأراضي التابعة لوجهة «مسار» المذكورة أدناه إلى الهيئة العامة للأوقاف بقيمة إجمالية قدرها مليار ومائة وأربعة وعشرين مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة (١,١٢٤,٩٧١,٤٠٠) ريال سعودي.
- ٢- تعويض نقدي بمبلغ إجمالي قدره مائة وستة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثمانية وعشرين ألفاً وستمائة (١٣٦,٣٢٨,٦٠٠) ريال سعودي.

تمتلك الشركة (١) قطعة أرض رقم 1BS-01A بمساحة ثلاثة آلاف وتسعمائة وأربعة وستة عشر من المائة من المتر المربع (١٦,٣٩٠٤) و(٢) قطعة أرض رقم 1BS-01B بمساحة أربعة آلاف ومائة وأربعة وثلاثين وخمسة وثلاثين من المائة من المتر المربع (٤,١٣٤,٣٥) متر مربع بقيمة إجمالية قدرها مليار ومائة وأربعة وعشرين مليوناً وتسعمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة (١,١٢٤,٩٧١,٤٠٠) ريال سعودي. تقوم الشركة بنقل صك ملكية قطعتي الأرض إلى الهيئة العامة للأوقاف خلال شهرين من تاريخ هذه الاتفاقية كمتطلب من اتفاقية التسوية، والتاريخ المتوقع للانتهاء من عملية النقل هو ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٣١م). كما تقوم الشركة بتعويض الهيئة العامة للأوقاف بمبلغ قدره مائة وستة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثمانية وعشرين ألفاً وستمائة (١٣٦,٣٢٨,٦٠٠) ريال سعودي بشكل ربع سنوي، وذلك على شكل تعويض نقدي يمثل المبلغ المتبقي من إجمالي تقييم قطعتي الأرض بعد استبعاد مبلغ الأرضين. وتكون التعويضات المقرر سدادها من قبل الشركة للهيئة العامة للأوقاف بشكل ربع سنوي، على النحو التالي:

- تبلغ قيمة الدفعة الأولى أربعة وثلاثين مليوناً واثنين وثمانين ألفاً ومائة وخمسين (٣٤,٠٨٢,١٥٠) ريالاً سعودياً وتكون مستحقة الدفع في تاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٦م) وتم سداد إجمالي قيمة الدفعة الأولى من قبل الشركة.
- تبلغ قيمة الدفعة الثانية أربعة وثلاثين مليوناً واثنين وثمانين ألفاً ومائة وخمسين (٣٤,٠٨٢,١٥٠) ريالاً سعودياً وتكون مستحقة الدفع في تاريخ ١٤٤٥/٠٩/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٦م) وتم سداد إجمالي قيمة الدفعة الثانية من قبل الشركة.
- تبلغ قيمة الدفعة الثالثة أربعة وثلاثين مليوناً واثنين وثمانين ألفاً ومائة وخمسين (٣٤,٠٨٢,١٥٠) ريالاً سعودياً وتكون مستحقة الدفع في تاريخ ١٤٤٥/١٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٢٦م) وتم سداد إجمالي قيمة الدفعة الثالثة من قبل الشركة.
- تبلغ قيمة الدفعة الرابعة أربعة وثلاثين مليوناً واثنين وثمانين ألفاً ومائة وخمسين (٣٤,٠٨٢,١٥٠) ريالاً سعودياً وتكون مستحقة الدفع في تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٦م) وتم سداد إجمالي قيمة الدفعة الرابعة من قبل الشركة.

وعليه، فقد تم سداد جميع الدفعات النقدية بموجب اتفاقية التسوية كما في تاريخ هذه النشرة.

عند نقل صك الملكية وقبل تاريخ ١٤٤٥/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠١م)، ستقوم الشركة بنقل معبر المشاة الواقع بين قطع الأراضي الخاضعة لشروط هذه الاتفاقية والذي يشكل جزءاً من العقارات التي سيتم نقلها إلى الهيئة العامة للأوقاف، وبالتالي زيادة مساحة الأراضي التي سيتم نقل ملكيتها بموجب هذه الاتفاقية بمساحة ثلاثمائة وأربعة وسبعين وستة وسبعين من المائة من المتر المربع (٣٧٤,٧٦). وعليه، تكون المساحة الإجمالية لقطعة الأرض رقم 1BS-01A أربعة آلاف وسبعة وثمانين وثمانية عشر من المائة من المتر المربع (٤,٠٨٧,١٨)، وتكون مساحة قطعة الأرض رقم 1BS-01B أربعة آلاف وثلاثمائة وستة وعشرين وتسعة من المائة من المتر المربع (٤,٣٢٦,٠٩). وبناءً على ما تقدم، تلتزم الشركة بتحديث صكوك الملكية وفقاً لذلك في موعد أقصاه ١٤٤٥/١١/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣٠م) وتسليم صكوك الملكية المحدثة إلى الهيئة العامة للأوقاف. كما تتعهد الشركة بإزالة الممر المؤقت الواقع بين الأرض رقم 1BS-01B وغرب مشروع جبل عمر. وتاريخ ١٤٤٥/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٢٤م) حصلت الشركة على موافقة الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة على تحديث الخطة الرئيسية لوجهة «مسار» من أجل استيفاء شروط اتفاقية التسوية مع الهيئة العامة للأوقاف وجاري تحديث صكوك الملكية بعد استلام موافقة الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة. وحصلت الشركة على موافقة الهيئة العامة للأوقاف لتمديد مهلة تحديث صكوك الملكية على أن يتم الانتهاء من تحديثها قبل تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٣١م). بالإضافة إلى ذلك، تتعهد الشركة بإصدار سند لأمر بمبلغ خمسين مليوناً ومائة وعشرة آلاف وستمائة وثلاثين (٥٠,١١٠,٦٣٣) ريالاً سعودياً لصالح الهيئة العامة للأوقاف لضمان التزاماتها المذكورة أعلاه.

بمجرد وفاء الشركة بالتزاماتها، تقوم الهيئة العامة للأوقاف بتعويض الشركة عن تكلفة نقل الممر المذكور وتدفع للشركة مبلغ سبعة ملايين (٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خلال سنتين (٦٠) يوماً من استلام صكوك الملكية المحدثة. تتولى الهيئة العامة للأوقاف توثيق صكوك الملكية ذات الصلة وإعادتها إلى الشركة.

إذا أخل أي من الطرفين بأي من التزاماته بموجب اتفاقية تسوية الأوقاف، فيجب على الطرف المخالف تصحيح هذا الإخلال خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إشعار الطرف الآخر غير المخالف. ويحق للطرف الآخر غير المخالف أن يطلب التعويض من الطرف المخالف في حالة تكبده أي خسائر نتيجة لهذا الإخلال.

تكون الشركة مسؤولة عن دفع كافة الضرائب والرسوم والموافقات والتكاليف المطبقة نتيجة تنفيذ هذه الاتفاقية.

تخضع اتفاقية تسوية الأوقاف لأنظمة المملكة وأي نزاع ينشأ عنها ولا يمكن حله ودياً يحال إلى المحاكم المختصة في المملكة.

وبموجب هذا الاتفاقية، أبرمت الشركة مع الهيئة العامة للأوقاف اتفاقية إضافية لمباشرة خدمات الصيانة في وجهة «مسار» كالتالي:

٢- اتفاقية الخدمات المبرمة مع الهيئة العامة للأوقاف

أبرمت الشركة اتفاقية خدمات مرافق مع الهيئة العامة للأوقاف بتاريخ ١٣/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٣م)، وبموجب الاتفاقية تكون الشركة هي المزود الحصري لتوفير خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف داخل وجهة «مسار» وستقدم هذه الخدمات فيما يتعلق بالأرض التي اشترتها الهيئة العامة للأوقاف.

مدة الاتفاقية تسع وتسعين (٩٩) سنة تبدأ من تاريخها. في حال إنهاء اتفاقية التسوية المبرمة مع الهيئة العامة للأوقاف بتاريخ ١٣/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٣م)، تنتهي هذه الاتفاقية تلقائياً.

تدفع الهيئة العامة للأوقاف رسوم سنوية محددة في الاتفاقية بالإضافة إلى رسوم خدمات التبريد وجميع النفايات المحددة في الاتفاقية.

١٣-٤-٨-٤ منازعة التحكيم

تخضع الشركة لمنازعة تحكيم فيما يتعلق بالعقد التجاري المبرم مع أحد المقاولين. يعتبر هذا العقد التجاري محل نزاع بين الأطراف، ولكن كما في تاريخ هذه النشرة لم يتم البدء بإجراءات لجنة التحكيم. وفيما يلي ملخص لتلك المنازعة:

أ- النزاع مع مقدم الخدمات ه

أبرمت الشركة اتفاقية مع مقدم الخدمات ه، والتي يعمل مقدم الخدمات ه بموجبها بصفتها مقاول للقيام بتصميم وإنشاء مراكز ومعارض واقعة ضمن وجهة «مسار»، والتي يقوم بموجبها بكافة الأعمال اللازمة لدعم ما سبق.

وقد نشأ نزاع بين الشركة ومقدم الخدمات رقم ه يتعلق بمطالبة تمديد زمني نتيجة التأخيرات التي نشأت بسبب إضافة أوامر تغييرية على الاتفاقية. من جهة أخرى، يعود التأخير إلى عدم التزام مقدم الخدمات رقم ه بالجدول الزمني المتفق عليه. بالإضافة إلى ذلك، نفى مقدم الخدمات ه مسؤوليته عن الأضرار الناتجة من أعمال مقاولي الباطن، والتي شملت أعمال العزل والأعمال المدنية. وبسبب هذه العيوب، اضطرت الشركة إلى تعيين مقاول آخر لمعالجة المشاكل واستكمال الأعمال المتأخرة. وكما في تاريخ هذه النشرة، قامت الشركة والمقاول بتعيين المحكمين للبت في موضوع هذا النزاع، وفي انتظار بدء إجراءات لجنة التحكيم. وكما في تاريخ هذه النشرة، فإن الأثر المالي المتوقع و الناشئ عن هذا النزاع (إذا استحق على الشركة) لا يتجاوز ثلاثة مليون (٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

١٣-٩ الوضع الزكوي والضريبي للشركة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويتم تحميل مخصص الزكاة للمجموعة والزكاة التي تتعلق بملكية المجموعة في المملكة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م. وأصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م والذي أظهر التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي. اعترضت المجموعة على الربط الزكوي المذكور، بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المتنازع عليها، وهو ما رفضته هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية. قامت المجموعة بسحب قضيتها من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لتطبيق القرار الوزاري رقم ١٣٥٩٧ بشأن السنوات المذكورة. تم قبول الطلب المذكور من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وأصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربط زكوي بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي عن عام ٢٠١٤م وتم الاعتراض عليه من قبل الشركة وتم قبول الاعتراض جزئياً وإنهاء الخلاف بين الطرفين وإلغاء مبلغ الربط بتاريخ ١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٧/٠٧/٢٠٢٤م).

قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المذكورة، ولم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربطها النهائي لسنة ٢٠١٧م حتى تاريخه.

وقد قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وحصلت على شهادة الزكاة. وأصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربطها الزكوي عن السنة المذكورة وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٩, ٣١ مليون ريال سعودي. اعترضت المجموعة على التقييم المذكور. أصدرت الهيئة الربط المعدل للسنة المذكورة، والذي أصبح بموجبه التزام الزكاة المستحق ٣١,٠ مليون ريال سعودي. قامت المجموعة برفع الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية، وصدر قرار الأمانة بقبول بعض البنود. تقدمت المجموعة باستئناف ضد قرار الأمانة أمام اللجنة الاستئنافية لمخالفات الزكاة والضريبة والجمارك وتسوية المنازعات على البنود التي تم رفضها، أصدرت اللجنة الاستئنافية قرارها ورفضت اعتراض المجموعة. يعتبر قرار اللجنة نهائياً وتستحق فروقات الزكاة الإضافية والتي تم تسويتها من قبل الشركة.

قامت المجموعة بتقديم إقرارها الزكوي بموجب قوائمها المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار الربط الزكوي للسنة المشار إليها أعلاه حتى تاريخه. نجحت المجموعة في الحصول على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للشركة والصندوقين التابعين لها (صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) والمملوكين لها بواقع ١٠٠٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢٢م. قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة بموجب القوائم المالية المراجعة الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢٢م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار أية رباط زكوية للسنوات المشار إليها أعلاه حتى تاريخه.

١٠-١٢ ملخص النظام الأساس للشركة

١-١٠-١٢ أغراض الشركة ومدتها ومركزها الرئيسي

أ- أغراض الشركة

إن الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة هي:

- ١- الصناعات التحويلية: صنع الأثاث.
- ٢- التشييد: تشييد المباني.
- ٣- التشييد: إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية.
- ٤- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية: بيع البضائع الجديدة الأخرى بالتجزئة في متاجر متخصصة.
- ٥- أنشطة خدمات الإقامة والطعام: أنشطة الإقامة القصيرة المدى.
- ٦- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- ٧- التعليم: أنواع التعليم الأخرى غير المصنفة في موضع آخر.

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

ب- المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها (ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مغلقة) داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها وفقاً للضوابط التي نص عليها نظام الشركات. 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 تنصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الأوجه مع الأفراد أو الشركات أو الهيئات أو الصناديق الاستثمارية أو الصناديق الحكومية.

ج- المركز الرئيسي للشركة

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة مكة المكرمة بالمملكة العربية السعودية، ويجوز نقل المركز الرئيسي للشركة إلى مدينة أخرى بقرار من مجلس الشركة وموافقة الجهات الرسمية المختصة. ويجوز لرئيس المجلس (ونائب رئيس المجلس في حال غياب رئيس المجلس) أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية بعد موافقة الجهات المعنية. وللمجلس أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات خارج المملكة العربية السعودية بعد موافقة الجهات المعنية.

د- مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة ميلادية، تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيسها، ويجوز دائماً إطالة هذه المدة لمدة أو مدد أخرى مماثلة أو أقصر منها بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجل الشركة بسنة واحدة على الأقل.

١٣-١-٢ الشؤون الإدارية والإشرافية للشركة ولجانها الرقابية

أ- إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من تسعة (٩) أعضاء، ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تتنبههم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن أربع سنوات.

ب- انتهاء عضوية مجلس الإدارة

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو في المجلس وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للجمعية العامة (بناء على توصية من المجلس) إنهاء عضوية من تغيب عن الأعضاء عن حضور ثلاثة (٣) اجتماعات متتالية أو خمسة (٥) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله المجلس.

ج- المركز الشاغر في مجلس الإدارة

١- إذا شغل مركز أحد أعضاء المجلس كان للمجلس أن يعين عضواً مؤقتاً في المركز الشاغر، على أن يكون ممن تتوافر فيهم الخبرة والكفاية، ويجب أن تبلغ بذلك الوزارة خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ التعيين، وأن يُعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو الجديد مدة سلفه.

٢- وإذا لم تتوافر الشروط اللازمة لانعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو نظام الشركة الأساس، وجب على بقية الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية لانعقاد خلال ستين (٦٠) يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

د- صلاحيات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون للمجلس أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها وله في سبيل ذلك: إصدار وتجديد وشطب السجلات التجارية الرئيسية والفرعية وشراء المؤسسة والتوقيع على جميع المستندات لدى الغرفة التجارية وبيع المؤسسة ومراجعة إدارة السجلات واستخراج السجلات ونقل السجلات التجارية وإدارة السجلات وإلغاء السجلات والإشراف على السجلات وفتح الاشتراك لدى الغرفة التجارية واعتماد التوقيع لدى الغرفة التجارية وإلغاء التوقيع لدى الغرفة التجارية ودخول المناقصات واستلام الاستمارات وتحويل فرع المؤسسة ومراجعة التأمينات الاجتماعية ومراجعة مصلحة الزكاة والدخل وفتح فروع للسجلات وإدارة السجل التجاري وإلغاء السجل التجاري ومراجعة الدفاع المدني وتعديل السجلات وإضافة نشاط وحجز الاسم التجاري وتجديد الاشتراك لدى الغرفة التجارية وتعديل السجل التجاري ونقل السجل التجاري واستخراج سجل بدل تالف أو مفقود وتسجيل العلامة التجارية والتنازل عن العلامة التجارية والتنازل عن الاسم التجاري واستخراج التراخيص وشراء القوارب واستخراج بدل تالف أو مفقود لتصاريح الصيد واستيراد قوارب وإلغاء رخص قوارب وتجديد التراخيص وتعديل التراخيص وإضافة نشاط وحجز الأسماء وإلغاء التراخيص وتجديد الاشتراك بالغرفة التجارية وفتح الفروع ومراجعة التأمينات الاجتماعية ومراجعة الدفاع المدني ومراجعة مصلحة الزكاة والدخل واستخراج تصريح صيد واستخراج رخصة قارب ونقل رخصة قارب وبيع القارب وتجديد تصريح الصيد وإلغاء تصريح الصيد واستخراج بدل تالف أو مفقود لرخصة القارب وفتح فرع للترخيص ونقل التراخيص وتأسيس شركة والتوقيع على عقود التأسيس وملاحق التعديل وإلغاء عقود التأسيس وملاحق التعديل وتوقيع قرارات الشركاء وتعيين المدراء وعزلهم وتعديل أغراض الشركة وتصفية الشركة وتحويل الشركة من مساهمة إلى ذات مسؤولية محدودة وتحويل الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة وتحويل الشركة من تضامنية إلى ذات مسؤولية محدودة وزيادة رأس المال وخفض رأس المال ودخول وخروج شركاء والدخول في شركات قائمة ونقل الحصص والأسهم والسندات وتحديد رأس المال واستلام فائض التخصيص وبيع الحصص والأسهم واستلام القيمة والتنازل عن الحصص والأسهم من رأس المال وبيع فرع الشركة وتعديل جنسية أحد الشركاء في العقد وقبول التنازل عن الحصص والأسهم ورأس المال وشراء الحصص والأسهم ودفع الثمن وقفل الحسابات لدى البنوك باسم الشركة وفتح الحسابات لدى البنوك باسم الشركة وتوقيع الاتفاقيات وتسجيل الشركة وتسجيل الوكالات والعلامات التجارية وحضور الجمعيات العامة وفتح الفروع للشركة وفتح الملفات للشركة والتوقيع على عقود التأسيس وملاحق التعديل لدى كاتب العدل واستخراج السجلات التجارية وتجديدها للشركة والاشتراك بالغرفة التجارية وتجديدها ومراجعة الهيئة العامة للاستثمار والتوقيع أمامها ومراجعة إدارة الجودة والنوعية وهيئة المواصفات والمقاييس ومراجعة هيئة سوق المال واستخراج التراخيص وتجديدها للشركة دخول المناقصات والمؤسسة إلى الشركة وتحويل فرع الشركة إلى مؤسسة ونشر عقد التأسيس وملاحق التعديل وملخصاتها والأنظمة الأساسية في الجريدة الرسمية وإضافة وحذف السعوديين وتفعيل البوابة السعودية واستقدام العمالة وإنهاء إجراءات العمالة لدى التأمينات الاجتماعية

وتحويل المؤسسة إلى شركة وتحويل فرع الشركة إلى مؤسسة وتحويل فرع الشركة إلى شركة ونشر عقد التأسيس وملاحق التعديل وملخصاتها والأنظمة الأساسية في الجريدة الرسمية ومراجعة شركات الاتصالات وتأسيس الهواتف الثابتة أو الجوالات باسم الشركة ودخول المناقصات واستلام الاستثمارات وتوقيع العقود الخاصة بالشركة مع الغير التنازل عن العلامات التجارية أو إلغائها وتعديل اسم الشركة واستخراج التأشيرات وتحويل الشركة إلى مؤسسة واستلام تعويضات التأشيرات وتحديث بيانات العمال وفتح الملفات الأساسية والفرعية وتجديدها وإلغاؤها وتصفية العمالة وإلغاؤها والتبليغ عن هروب العمالة وإلغاء بلاغات الهروب للعمالة ونقل الكفالات وتعديل المهن ونقل ملكية المنشآت وتصفياتها وإلغاؤها ومراجعة قسم المكاتب الأهلية للاستقدام ومراجعة إدارة الحاسب الآلي في القوى العاملة واستخراج رخص العمل وتجديدها واستلام شهادات السعودة واستخراج كشف بيانات (برنت) وإضافة وحذف السعوديين واستقدام وفتح ملف تفعيل البوابة السعودية واستقدام العمالة من الخاص وإنهاء إجراءات العمالة لدى التأمينات الاجتماعية وإلغاء التأشيرات واسترداد مبالغ التأشيرات وتعديل الجنسيات واستخراج تأشيرات الزيارات العائلية واستخراج تأشيرات استقدام العوائل ومراجعة السفارة وتمديد تأشيرات الخروج والعودة تمديد تأشيرات الزيارة واستخراج كشف بيانات (برنت) وإلغاء التأشيرة واسترداد مبلغ التأشيرة وتعديل جهة القدوم والشركات التي تدخل فيها الشركة كشريك وشراء الحصص وتصفية الشركة وبيع الحصص وتمثيل الشركة في الشركة مساهم فيها وتأسيس الشركات باسم الشركة وتمثيل أمام كاتب العدل والتوقيع على عقد الشركة والتوقيع على قرارات الشركاء والسجلات التجارية وتحديد شطب واستخراج الإقامات وتجديد الإقامات وعمل خروج وعودة وعمل الخروج النهائي ونقل الكفالات واستخراج الإقامات بدل مفقود أو تالف وإنهاء إجراءات العمالة المتوفاة والتبليغ عن الحروب وإلغاء بلاغات الهروب ونقل المعلومات وتحديث البيانات والتسوية والتنازل عن العمال ومراجعة إدارة الترحيل والوافدين واستخراج كشف بيانات العمال (برنت) وإسقاط العمالة وإدارة أعمال التجارية ونقل كفاءة العمالة لنفسه وإضافة المولود وإنهاء إجراءات العامل المتوفى وإدارة شؤون المنافذ واستخراج مشاهد إعادة وإضافة تابعين وإضافة الأبناء إلى جواز الأب أو الأم وفصل الأبناء من جواز الأب أو الأم وإلغاء تأشيرات الخروج والعودة وإلغاء تأشيرات الخروج النهائي واستخراج تأشيرات سفر بدل تالف أو مفقود واستخراج تمديد تأشيرات الزيارة وتعديل المهن واستخراج تصاريح حج ومراجعة شئون الخادمتين والتسجيل في الخدمة الإلكترونية وفتح الحسابات وفتح الاعتمادات والإيداع والسحب وإصدار الشيكات وتحديث الحسابات واستخراج كشوف الحسابات وطلب التسهيلات وطلب الضمانات وتوقيع عقود القروض وتوقيع الأوراق التجارية وتوقيع سندات الأمر التقدم بأي طلب أو خدمة من الطلبات أو الخدمات المندرجة تحت اختصاص هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات وصلاحيه التفويض لأي شخص وفقاً للأنظمة ذات العلاقة للتقدم بأي من الطلبات أو الخدمات المندرجة تحت اختصاص هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات ومراجعة وزارة الزراعة ومديرية الزراعة بخصوص مراجعة كتابة العدل أو المحكمة وقبول إفراغها والتنازل عن القرار الزراعي ونقل القرار الزراعي واستلام الرواتب واستلام الرواتب التقاعدية واستلام مكافأة نهاية الخدمة والتعويض عن الإجازات وتحويل الراتب واستلام المكافأة واستخراج تعريف بالراتب واستلام مستحقاتي وفتح الحسابات بضوابط شرعية وقفل الحسابات وتسويتها والسحب من الحسابات واستخراج بطاقات صراف آلي واستخراج البطاقات الائتمانية المتوافقة مع الأحكام الشرعية واستلام الحوالات وصرفها وصرف الشيكات وإصدار الشيكات المصدقة واستخراج دفاتر شيكات واستخراج كشف حساب التحويل من الحسابات وطلب القروض البنكية المتوافقة مع الأحكام والضوابط الشرعية وفتح حساب بضوابط شرعية والإيداع في الحساب وتجديد الاشتراك في صناديق الأمانات وفتح صناديق الأمانات والاشتراك في صناديق الأمانات وطلب الإعفاء من القروض والاعتراض على الشيكات وتحديث البيانات وتنشيط الحسابات واستلام الشيكات واسترداد وحدات صناديق الأمانات ومراجعة إعادة جدولة الأقساط وطلب نقاط البيع وطلب اعتماد بنكي وطلب ضمان بنكي والائكتابات في الشركات المساهمة واستلام شهادات المساهمات وشراء الأسهم المتوافقة مع الأحكام الشرعية وبيع الأسهم المتوافقة مع الأحكام الشرعية واستلام قيمة الأسهم واستلام الأرباح واستلام الفائض وفتح المحافظ الاستثمارية بالضوابط الشرعية وتحرير وتعديل وإلغاء الأوامر الائكتاب وشراء أسهم بيع أسهم واسترداد وحدات الصناديق الاستثمارية ونقل الأسهم من المحفظة والاشتراك في وحدات الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الأحكام الشرعية وإدارة المحافظ الاستثمارية واستخراج إثبات مديونية وتصفية المحافظ الاستثمارية وشراء وبيع وإفراغ الممتلكات وشراء الأراضي والعقار وإدارة الأملاك وبيع الفراغ الأراضي وبيع إفراغ الأسهم وبيع رهن الأملاك وفك الرهن والقبض وفتح محل واستخراج الكروت الصحية وتحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية ومراجعة الإدارة العامة للتخطيط العمراني وفتح المحلات واستخراج رخص وتحديد الرخص وإلغاء الرخص ونقل الرخص واستخراج فسوحات البناء والترميم وتخطيط الأراضي واستخراج شهادات إتمام البناء واستخراج رخص تسوير واستخراج رخص هدم وتغيير الكيان القانوني والموافقة على قرارات الشركاء وتعديل عقد الشركات التي تدخل فيها الشركة كشريك وزيادة أو التخفيض رأس المال وقبول التنازل عن الحصص وشراء الحصص ودخول وخروج الشركاء والتوقيع على قرار الشركاء بالاندماج التعديل على باقي بنود عقد التأسيس وتصفية الشركة وتحويل الشركة إلى مؤسسة وتوقيع عقد الإيجار والتنازل عن العقد وعمل مخطط للأرض المملوكة ومراجعة أمانة تحويل الأرض الزراعية إلى سكنية والإشراف على البناء وتوقيع العقود مع مؤسسات البناء والمقاولين ودخول المناقصات واستلام الاستثمارات وتعيين المحكمين وتعيين المحامين والتمثيل أمام كتابات العدل وسماع الدعاوي والرد عليها والمصالحة ورفض وقبول التحكيم ورفض وقبول الصلح والتمثيل أمام المحاكم الشرعية والقضاء والإفراغ والإنكار والتنازل والمرافعة والمدافعة والمطالبة والمخاصمة واستخدام وتنفيذ كافة خدمات وزارة العدل الإلكترونية وتفضيز/توكيل الغير على تنفيذ خدمات وزارة العدل الإلكترونية والتوقيع على اتفاقية عقد القرض وتعديلاته وملحقاته وكافة الوثائق ذات العلاقة والتوقيع على اتفاقية المتابعة والتوقيع على اتفاقية المشورة والتوقيع أمام كاتب العدل فيما يخص الرهن الصناعي الخاص برهن جميع ممتلكات الشركة واستلام القرض والتنازل عن القرض وطلب الإعفاء من القرض وتسديد القرض والتوقيع على اتفاقية الاعتماد المستندي والتوقيع على الضمان الاعتباري والتوقيع على اتفاقية نقل الالتزامات وتعديل عقد القرض والتوقيع على اتفاقية ترتيب الديون عن الشركة والشركاء وإصدار وتعديل وإلغاء وإعلان التنازل البيع والإفراغ للمشتري والشراء وقبول الإفراغ ودفع الثمن واستلام الصكوك والتأجير استلام الأجرة وتوقيع عقود الأجرة وتجديد عقود الأجرة وإلغاء وفسخ عقود التأجير الرهن وفك

الرهن والتجزئة والفرز وتعديل الحدود والأطوال والمساحة وأرقام القطع والمخططات والصكوك وتواريخها وأسماء الأحياء وبيع قبول الرهن وتحديث الصكوك وإدخالها في النظام الشامل وبيع النصيب من شراء النصيب من تأجير وتعديل اسم المالك ورقم السجل المدني والحفيظة والهيئة والإفراغ وقبول الهيئة والإفراغ والتنازل عن النقص في المساحة ودمج الصكوك وقبول التنازل والإفراغ واستخراج مجموعة صكوك بدل مفقود وبياناتها واستخراج مجموعة صكوك بدل تالف وبياناتها والبيع والإفراغ للورثة والتنازل عن النصيب من إثبات المبني واستخراج صك بدل تالف وذلك للعقارات الواقعة وتحويل الأرض الزراعية إلى سكنية تحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية وبناء الأرض واستئجار الأرض وتغيير الكيان القانوني للشركة وتحويل الشركة من شركة توصية بسيطة إلى ذات مسؤولية محدودة وقسمة الأسهم بين الورثة ونقله إلى محافظهم.

ويشترط حصول المجلس على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها (خمسین 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 (خمسین في المائة من قيمة الأصول) هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال الاثني عشر شهرا السابقة. ولمجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يفوض عضواً واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

هـ- مكافأة أعضاء المجلس

- ١- تتكون مكافأة أعضاء المجلس من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات أو ما تحدده الجمعية العادية على أن تكون قيمة مكافأة المجلس بعد أقصى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- ٢- يجب أن يشتمل تقرير المجلس إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو استحق الحصول عليه كل عضو من أعضاء المجلس خلال السنة المالية من مكافآت وبدل حضور الجلسات وبدل مصاريف 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.

و- صلاحيات رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر

- ١- يعين المجلس من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس ويجوز له أن يعين عضواً منتدباً
 - ٢- يحل نائب رئيس المجلس محل رئيس المجلس عند غيابه.
 - ٣- ويختص رئيس المجلس (ونائب رئيس المجلس في حال غياب رئيس المجلس):
- فيما يخص المطالبات لدى المحاكم: يختص بتمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء والجهات الحكومية والخاصة وكاتب العدل والمحاكم بما في ذلك محكمة التنفيذ ومكاتب العمل والعمال ولجان فض المنازعات باختلاف أنواعها ومنها اللجان الضريبية وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والغرف التجارية والصناعية والهيئات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها، وإصدار الوكالات الشرعية وتعيين الوكلاء والمحامين وعزلهم والمطالبة وإقامة الدعوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والمخاصمة والصلح والتنازل والإبراء والإقرار والإنكار وطلب التيميم ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيانات والطعن فيها والإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وإنكار الخصوم والأختام والتوقيع وطلب المنع من السفر ورفع، ومراجعة دوائر الحجز والتنفيذ وطلب الحجز والتنفيذ، وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض عليها نيابة عن الشركة والطعن بتقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والتماس إعادة النظر، والتهميش على صكوك الأحكام وطلب رد الاعتبار وطلب الشفعة وإنهاء ما يلزم وحضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم، واستلام المبالغ بشيك مصدق باسم الشركة، واستلام صكوك الأحكام وطلب إحالة الدعوى وطلب تنحي القاضي وطلب الإدخال والتدخل لدى المحاكم الشرعية والمحاكم الإدارية (ديوان المظالم) ولدى اللجان العمالية ولدى لجان فض المنازعات المالية ولجان تسوية المنازعات المصرفية ولدى مكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية ولجان حسم المنازعات التجارية ولدى لجان الفصل في المنازعات والمخالفات التأمينية ولدى هيئة الرقابة والتحقيق ولدى هيئة التحقيق والادعاء العام ولدى المجلس الأعلى للقضاء وطلب نقض الحكم لدى المحكمة العليا، والاستلام والتسليم.
 - التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات التي تشترك فيها الشركة مع كافة تعديلاتها وملاحقها وقرارات التعديل والتي تشمل دون حصر رفع أو خفض رأس المال أو تعديل بند الإدارة أو تحويل الكيان القانوني أو التنازل عن جزء من أو كامل الحصص أو أي تعديلات أخرى لدى كاتب العدل.

- التوقيع على الاتفاقيات والصكوك والإفراغات أمام كتاب العدل والجهات الرسمية واتفاقيات القروض مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي والبنوك والمصارف وشركات الاستثمار والبيوت المالية والضمانات والكفالات والرهن، وفكها وتحصيل حقوق الشركة وتسديد التزاماتها.
- فيما يخص العقارات والأراضي: البيع والإفراغ والاستلام والتسليم واستلام الثمن بشيك مصدق باسم المالك، والشراء وقبول الإفراغ ودفع الثمن، قبول الرهن وفك الرهن ودمج الصكوك، والتجزئة والفرز وتحديث الصكوك وإدخالها في النظام الشامل، واستلام الصكوك والتنازل عن النقص في المساحة، وتعديل الحدود والأطوال والمساحة وأرقام القطع والمخططات والصكوك وتواريخها وأسماء الأحياء، واستخراج الصكوك بدل الفاقد وبدل التالف، الاستتجار والتأجير وتوقيع عقود الأجرة وتجديد عقود الأجرة والدفع واستلام الأجرة بشيك مصدق باسم المالك وإلغاء وفسخ عقود التأجير وذلك للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية.

ز- اجتماعات المجلس

- ١- يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه، أو نائبه عند غيابه، ويجب على الرئيس دعوة المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك كتابةً أي عضو في المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر. يجتمع المجلس ما لا يقل عن أربع (٤) مرات في السنة، شريطة أن يجتمع مرة كل ثلاثة (٣) أشهر. تكون الدعوة خطية ويجوز أن تسلم باليد أو ترسل بالبريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أحد وسائل التقنية الحديثة، ويجب توجيه الدعوة لانعقاد اجتماع المجلس قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة (٥) أيام على الأقل، كما يجوز إرسال الدعوة خلال مدة تقل عن خمسة (٥) أيام إذا استدعى الحال الاجتماع بشكل طارئ.
- ٢- يحدد المجلس مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة.
- ٣- يمكن لأعضاء المجلس حضور اجتماعات المجلس، سواءً شخصياً أو بالإنابة، من خلال وسائل التقنية الحديثة وبحسب الضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

ح- نصاب اجتماع مجلس الإدارة وقراراته

- ١- لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره خمسة (٥) أعضاء بالأصالة على الأقل بمن فيهم رئيس المجلس أو نائبه. يحق لأي من أعضاء المجلس إنابة عضو آخر في حضور اجتماعات المجلس والتصويت نيابة عنه، طبقاً للضوابط الآتية:
 - لا يجوز لعضو المجلس أن يُنيب أو ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
 - أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة أو من خلال البريد الإلكتروني وبشأن اجتماع محدد.
 - لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت بشأنها.
- ٢- تصدر قرارات المجلس بالأغلبية المطلقة لأصوات أعضاء المجلس الحاضرين أو الممثلين في الاجتماع وعند تساوي الأصوات يرجح الرأي الذي صوت معه رئيس الجلسة.
- ٣- يسري قرار المجلس من تاريخ صدوره، ما لم ينص فيه على سريانه في وقت آخر أو عند تحقق شروط معينة.

ط- مداولات مجلس الإدارة

تثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها ويعددها أمين سر المجلس ويوقعها رئيس الاجتماع وأعضاء المجلس الحاضرين وأمين السر. تدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس وأمين السر. يجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداولات والقرارات وتدوين المحاضر.

ي- تعيين مراجع الحسابات

يجب أن يكون للشركة مراجع حسابات أو أكثر من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة العربية السعودية، تعيينه، وتحدد أتعابه، ومدة عمله، ونطاقه الجمعية العامة، ويجوز إعادة تعيينه، على ألا تتجاوز مدة تعيينه سبع (٧) سنوات مالية متصلة أو منفصلة، ولهيئة السوق المالية تعديل هذه المدة. ويُعاد احتساب المدة الآنفة ذكرها بعد مضي ما لا يقل عن ثلاث (٣) سنوات مالية متصلة من تاريخ انقضاء آخر سنة مالية عمل فيها على مراجعة حسابات الشركة.

ك- صلاحيات مراجع الحسابات

لمراجع الحسابات في أي وقت حق الاطلاع على وثائق الشركة وسجلاتها المحاسبية والمستندات المؤيدة لها، وله أن يطلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها ليتحقق من أصول الشركة والتزاماتها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله. وعلى المجلس تمكينه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى المجلس، فإذا لم ييسر المجلس عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب من المجلس دعوة الجمعية العامة للنظر في الأمر. ويجوز لمراجع الحسابات توجيه هذه الدعوة إذا لم يوجهها المجلس خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

ل- السنة المالية

تبدأ السنة الماليّة للشركة من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة، على أن السنة المالية الأولى بعد التأسيس تبدأ من تاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان التأسيس وتنتهي في ٣١ ديسمبر من العام التالي.

م- الوثائق المالية

- ١- يجب على المجلس في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين (٤٥) يوماً على الأقل.
- ٢- يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي والمدير المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيسي تحت تصرف المساهمين.
- ٣- على رئيس المجلس أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة، وتقرير المجلس، وتقرير مراجع الحسابات، ما لم تنشر في أي من وسائل التقنية الحديثة وذلك قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية بمدة واحد وعشرين (٢١) يوماً على الأقل، وعليه أيضاً إيداع هذه الوثائق وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

١٢-١٠-٣ الحقوق والقيود المتعلقة بالأوراق المالية

أ- رأس مال الشركة

حدّد رأس مال الشركة بمبلغ ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمئة وأربعة عشر ألف ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مليار وثلاثمائة وسبعة ملايين وثمانمائة وواحد وستين ألفاً وأربعمائة وتسعة عشر (١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩) سهماً اسمياً متساوي القيمة، تبلغ القيمة الإسمية لكل منها عشر (١٠) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية وعينية، وقد تم الوفاء بقيمة الحصص العينية بالكامل البالغة ثلاثة مليارات ومائة وسبعة عشرة مليوناً وأربعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وستون (٣,١١٧,٤٩٩,٩٦٠) ريالاً سعودياً، وذلك بموجب تقرير مقيم معتمد. وقد تم إيداع المبالغ النقدية المدفوعة لدى أحد البنوك المرخص لها باسم الشركة تحت التأسيس بقيمة ثلاثة عشرة ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمئة وأربعة عشرة ألفاً ومائة وتسعين (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً.

ب- الاكتتاب في الأسهم

اكتتب مساهمي الشركة في كامل رأس مال الشركة المصدر والبالغ قيمته ثلاثة عشر ملياراً وثمانية وسبعين مليوناً وستمئة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعون (١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠) ريالاً سعودياً.

ج- بيع الأسهم غير مستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك. وإذا تخلف عن الوفاء في ميعاد الاستحقاق، جاز للمجلس بعد إعلامه عن طريق البريد الإلكتروني أو إبلاغه بخطاب مسجل أو عن طريق وسائل التقنية الحديثة أو عن طريق الإعلان من خلال موقع السوق المالية (تداول) بيع السهم في المزاد العلني أو السوق المالية بحسب الأحوال وفقاً للضوابط التي تحددها الجهة المختصة، وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي لصاحب السهم، فإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم. يُعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم المتخلف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء الموعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقاً لهذه المادة، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها. وتلغي الشركة السهم الذي بيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري سهماً جديداً يحمل رقم السهم الملغى وتؤشر بذلك في سجل الأسهم بوقوع البيع مع بيان اسم المالك الجديد.

د- تداول الأسهم

تداول أسهم الشركة بالقيود في سجل المساهمين ولا يُعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ هذا القيد.

هـ- سجل المساهمين وشهادة الأسهم

تعد الشركة سجلاً خاصاً بأسماء المساهمين وجنسياتها وبياناتهم وأماكن إقامتهم وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، وللشركة أن تتعاقد على إعداد هذا السجل، ويجب حفظه في المملكة. على الشركة تزويد السجل التجاري ببيانات السجل المشار إليها أعلاه وأي تعديل يطرأ عليه خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ قيد الشركة لدى السجل التجاري أو من تاريخ التعديل بحسب الأحوال.

١٣-١-٤ تعديل حقوق الأسهم أو فئاتها

أ- زيادة رأس المال

- ١- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة المُصدر بشرط أن يكون رأس المال الشركة المُصدر قد دفع كاملاً. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.
- ٢- يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو إعطاء الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.

ب- خفض رأس المال

- ١- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر خفض رأس المال إذا ما زاد عن حاجة الشركة أو إذا منيت الشركة بخسائر، ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها خفض رأس المال إلى ما دون الحد الوارد في المادة التاسعة والخمسين من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة بيان في الجمعية العامة غير العادية يعده المجلس عن الأسباب الموجبة للتخفيض والتزامات الشركة وأثر التخفيض في الوفاء بها، على أن يرفق في شأن هذا البيان تقرير من مراجع حسابات الشركة.
- ٢- إذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم إن وجدت - على التخفيض قبل خمسة وأربعين يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، على أن يرفق بالدعوة بيان يوضح مقدار رأس المال قبل التخفيض وبعده، وموعد عقد الاجتماع وتاريخ نفاذ التخفيض فإن اعترض على التخفيض أي من الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.
- ٣- يجب مراعاة المساواة بين المساهمين الحاملين أسهماً من ذات النوع والفترة عند تخفيض رأس المال.

ج- شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهانها

- ١- يجوز للشركة شراء أسهمها العادية أو الممتازة أو القابلة للاسترداد أو رهنها أو بيعها وفقاً لضوابط تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصواتاً في جمعيات المساهمين.
- ٢- يجوز للشركة القيام بشراء أسهمها لغرض تخصيصها لموظفيها ضمن برنامج أسهم الموظفين ووفقاً للضوابط الصادرة عن الجهة المختصة.
- ٣- يجوز للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.
- ٤- يجوز للشركة أن ترهن أسهمها وفقاً لضوابط تضعها الجهة المختصة، ويكون للدائن المرتهن قبض الأرباح واستعمال الحقوق المتصلة بالسهم، ما لم يتفق في عقد الرهن على غير ذلك، ولكن لا يجوز للدائن المرتهن حضور الجمعيات العامة للمساهمين أو التصويت عليها.

١٢-٥-١٠-١٣ الجمعيات العامة

أ- حضور الجمعيات

لكل مساهم حق حضور الجمعية العامة للمساهمين وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء المجلس أو العاملين في الشركة في الحضور والتصويت نيابةً عنه في الجمعية العامة.

ب- اختصاصات الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتتخذ مرة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التالية لانتهاؤ السنة المالية للشركة، كما يجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ج- اختصاصات الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً. وتختص كذلك بالموافقة على شراء الشركة لأسهمها، وبالنظر في إطالة مدة الشركة أو تقصيرها أو حلها قبل انتهاء مدتها لأي سبب، ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة أصلاً في اختصاصات الجمعية العامة العادية.

د- دعوة الجمعيات

- ١- تتعدّد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من المجلس، وعلى المجلس 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:
 - أ- إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.
 - ب- 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.
- ٤- 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 المجلس، 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.

هـ- نصاب الجمعية العامة العادية

- ١- لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهم واحد أو أكثر - شخصياً أو بالإنابة أو من خلال الحضور بأي وسيلة تقنية حديثة - ممن يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل
- ٢- وإذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة الحادية والتسعين من نظام الشركات خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للتاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع السابق. ومع ذلك، يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع.
- ٣- في جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

و- نصاب الجمعية العامة غير العادية

- ١- لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهم واحد أو أكثر - شخصياً أو بالإنابة أو من خلال الحضور بأي وسيلة تقنية حديثة - ممن يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- ٢- فإذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد الاجتماع اجتماع الجمعية العامة غير العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة الحادية والتسعين (٩١) من نظام الشركات. ومع ذلك يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لعقد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- ٣- إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد الاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث ينعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة الحادية والتسعين من نظام الشركات، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

ز- التصويت في الجمعيات

يكون انتخاب أعضاء المجلس بالتصويت العادي. ولا يجوز لأعضاء المجلس الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تتطوي على تعارض في المصالح.

ح- قرارات الجمعيات

- ١- تصدر القرارات في الجمعية التأسيسية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فيها وتصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع.
- ٢- كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها أو باندماج الشركة أو دمجها في شركة أو مؤسسة أخرى فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

ط- المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء المجلس ومراجع الحسابات. ويجب على المجلس أو مراجع الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

ي- رئاسة الجمعيات

يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس المجلس، أو نائبه عند غيابه، أو من ينتدبه المجلس من بين أعضائه لذلك في حال غياب رئيس المجلس ونائبه، وفي حال تعذر ذلك يرأس الجمعية العامة من ينتدبه المساهمون من بين أعضاء المجلس أو من غيرهم عن طريق التصويت. لكل مساهم حق حضور اجتماع الجمعية العامة، وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء المجلس. يجوز عقد اجتماع الجمعية العامة واشتراك المساهم في المداولات والتصويت على القرارات بوساطة وسائل التقنية الحديثة.

ك- إعداد المحاضر الجمعيات

يجري 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 للمداولات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامعو الأصوات.

١٢-١-٦- التصفية وحل الشركة

أ- انقضاء الشركة

تتقضي الشركة بأحد أسباب الانقضاء الواردة في المادة الثالثة والأربعين بعد المائتين (٢٤٣) من نظام الشركات، وبانقضائها تدخل في دور التصفية وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر (١٢) من نظام الشركات، وإذا انقضت الشركة وكانت أصولها لا تكفي لسداد ديونها أو كانت متعثرة وفقاً لنظام الإفلاس، وجب عليها التقدم إلى الجهة القضائية المختصة لافتتاح أي من إجراءات التصفية بموجب نظام الإفلاس.

١٢-١١- وصف حقوق حملة الأسهم

١٢-١١-١- حقوق التصويت

لكل مكتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية التأسيسية، ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة، ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.

١٢-١١-٢- الحقوق في حصص الأرباح

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

١٢-١١-٣- حقوق الاسترداد أو إعادة الشراء

يجوز للشركة شراء أسهمها العادية أو الممتازة أو رهنها أو بيعها وفقاً لضوابط تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.

١٢-١١-٤- الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل

استناداً لأحكام المادة الثالثة والستين بعد المائة من نظام الشركات، ترتب الحصص حقوقاً متساوية في الأرباح الصافية وفي فائض التصفية، ما لم ينص النظام الأساس للشركة على غير ذلك.

١٢-١١-٥- الموافقات اللازمة لتعديل حقوق التصويت

ينبغي تعديل النظام الأساس للشركة لتعديل حقوق وآلية التصويت في الجمعيات العامة للشركة. وتختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل النظام الأساس حسب أحكام المادة الثانية والثلاثين من النظام الأساس. ولا تتعقد الجمعية العامة غير العادية إلا بحضور مساهمين يمثلون ٥٠٪ على الأقل. وفي حال عدم حضور هذه النسبة في أول اجتماع تمت الدعوة له فتتعقد الجمعية العامة غير العادية في الاجتماع الثاني بالنسبة الحاضرة شرط ألا تقل عن ربع رأس المال على الأقل. وإذا لم يتوفر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بالأوضاع نفسها المنصوص عليها في المادة الثالثة والثلاثين من النظام الأساس للشركة ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه بعد موافقة الجهة المختصة. وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بشأن تعديل النظام الأساس بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع.



١٣- التعهد بتغطية الطرح

أبرمت الشركة ومتعهدي التغطية (شركة جي آي بي كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الراجحي المالية وشركة الإنماء للاستثمار) اتفاقية تعهد بتغطية الطرح بتاريخ ٢٨/٠٨/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٧/٠٢/٢٠٢٥ م) (ويشار إليها فيما يلي بـ «اتفاقية التعهد بالتغطية») التي وافق متعهدو التغطية بموجبها على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح والبالغ عددها مائة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وستة وثمانون ألفاً ومائة واثنان وأربعون (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي اسم وعنوان متعهدي التغطية:

١٣-١ أسماء متعهدو التغطية وعناوينهم

 شركة جي آي بي كابيتال المباني المنخفضة، مبنى رقم ١، واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية طريق الدائري الشرقي ص.ب. ٨٩٥٨٩ الرياض ١١٦٩٢ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠٠ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٥١١ ٢٢٠١ الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com البريد الإلكتروني: uaq.ipo@gibcapital.com	شركة البلاد للاستثمار ٨١٦٢ طريق الملك فهد - العليا الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٦٣٦ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠٦٢٩٩ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com
 شركة الراجحي المالية طريق الملك فهد ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١١٤٣٢ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ (١١) ٩٢٠٠٥٨٥٦ فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٦٠ ٠٦٢٥ الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com البريد الإلكتروني: ProjectMaqamARC@alrajhi-capital.sa	شركة الإنماء للاستثمار برج العنود ٢ - طريق الملك فهد الرياض المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٥٩٩٩ فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٥٩٧٠ الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com البريد الإلكتروني: info@alinmainvestment.com

٢-١٣ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التعهد بالتغطية:

- أ- تتعهد الشركة لمتعهدي التغطية على قيامها بالآتي في أول يوم عمل يلي اكتمال تخصيص أسهم الطرح عقب انتهاء فترة الطرح:
 - ١- بيع وتخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة التي تم قبول طلبات اكتتابهم من قبل الجهات المستلمة.
 - ٢- بيع وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة في الطرح إلى متعهدي التغطية.
- ب- يتعهد متعهدو التغطية للشركة بشراء أي أسهم طرح لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، وفقاً لما هو وارد أدناه:

الجدول (١-١٣): الأسهم المتعهد بتغطيتها

متعهد التغطية	عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	نسبة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها
شركة جي أي بي كابيتال	٤٢,٥٠٥,٤٩٦	%٢٢,٥
شركة البلاد للاستثمار	٤٢,٥٠٥,٤٩٦	%٢٢,٥
شركة الراجحي المالية	٢٦,١٥٧,٢٢٩	%٢٠
شركة الإنماء للاستثمار	١٩,٦١٧,٩٢١	%١٥

المصدر: الشركة.

وتعهدت الشركة بالالتزام بكافة أحكام اتفاقية التعهد بالتغطية.

٢-١٣ تكاليف التعهد بالتغطية

سوف تدفع الشركة إلى متعهدي التغطية أتعاب التعهد بالتغطية بناء على إجمالي قيمة الطرح. إضافة إلى ذلك، فقد وافقت الشركة على دفع المصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح، كما هي موضحة في القسم رقم ١٤ «مصاريف الطرح» من هذه النشرة.

١٤- مصاريف الطرح

سوف تتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي اثنان وثمانون مليون وثلاثمائة ألف (٨٢,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشارين الماليين ومتعهدي التغطية ومدير الاكتتاب ومديري سجل الاكتتاب والمستشار القانوني والمستشار القانوني لمتعهدي التغطية ومراجع الحسابات ومستشار دراسة السوق ومستشار العناية المهنية المالية، إضافةً إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع والترجمة وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم خصم مصاريف الطرح من متحصلات الطرح.

١٥- تعهدات الشركة بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

- إخطار الهيئة بتاريخ انعقاد أول جمعية عامة بعد الإدراج، بحيث يتسنى لأي ممثل الحضور.
- تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقاً لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات وضوابط الشركات المدرجة)، شريطة منع عضو مجلس الإدارة ذي المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة.
- الالتزام بكافة المواد الإلزامية من لائحة حوكمة الشركات مباشرة بعد الإدراج.
- إكمال النموذج ٨ المتعلق بالالتزام بلائحة حوكمة الشركات، وفي حال عدم التزام الشركة بأي من متطلبات لائحة حوكمة الشركات، فيتعين عليها حينئذ توضيح أسباب ذلك.
- الالتزام بأحكام مواد قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج فيما يتعلق بالالتزامات المستمرة على الشركة مباشرة بعد الإدراج.
- الدعوة لعقد جمعية عامة لتحديث النظام الأساس للشركة مباشرة بعد الإدراج، بما في ذلك تحديث نظام الشركة الأساس ليتوافق مع نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة خلال المدة النظامية المحددة.
- تتعهد الشركة بعد إدراجها وعند عقد أول جمعية عامة أن تقوم بتحديث الكيان القانوني في المستندات النظامية للشركة (بما في ذلك السجل التجاري والنظام الأساس) لتصبح شركة مساهمة عامة.

ووفقاً لذلك، يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بعد قبول الإدراج بما يلي:

- تسجيل جميع القرارات والمداولات في شكل محاضر اجتماعات مكتوبة وموقعة من قبل رئيس المجلس وأمين السر.
- الإفصاح عن تفاصيل أي معاملات مع أطراف ذات علاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.

١٦- الإعفاءات

حصل المُصدر على إعفاء من الهيئة عن الإفصاح عن بعض المعلومات في نشرة الإصدار بموجب الفقرة (هـ) من المادة الثانية والثلاثون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة فيما يتعلق بالمعلومات التي يرى المُصدر أن الإفصاح عنها سيؤدي إلى إلحاق ضرر غير مسوغ به على الشركة وقدرتها على المنافسة في حين أنه من غير المرجح أن يؤدي عدم الإفصاح عن تلك المعلومات إلى تضليل المستثمرين فيما يتعلق بالحقائق والظروف التي يكون العلم بها ضرورياً لتقويم أسهم الشركة. وفيما يلي تفاصيل المتطلبات التي تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب الإعفاء منها وفقاً لما سبق:

- أ- متطلبات الفقرة الفرعية (د) من الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (١٤) من الملحق (١٢) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة فيما يتعلق بالإفصاح عن تفاصيل المخصصات التي كونتها الشركة لمطالباتها المحتملة.
- ب- متطلبات الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (١٤) من الملحق (١٢) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة فيما يتعلق بالإفصاح عن التفاصيل المتعلقة بالقيمة الإجمالية وهويات المؤجرين بموجب اتفاقيات الإيجار المُبرمة من قبل الشركة بصفتها كمتأجر.
- ج- متطلبات الفقرة الفرعية (ب) من الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (١٩) من الملحق (١٢) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة فيما يتعلق بالإفصاح عن التفاصيل المتعلقة بأسماء المدعين والمدعى عليهم والمتعلقة بالدعاوي والمطالبات القائمة والمحتملة التي تكون الشركة طرف فيها أو يتعين على الشركة المعاونة فيها.
- د- متطلبات الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (١٩) من الملحق (١٢) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة فيما يتعلق بالإفصاح عن التفاصيل المالية وهويات بعض عملاء وموردي الشركة بموجب الاتفاقيات الجوهرية واتفاقيات التمويل الخاصة بالشركة.

١٧- شروط وأحكام الاكتتاب

تم تقديم طلب لتسجيل وطرح الأوراق المالية إلى الهيئة وطلب لإدراج الأسهم إلى السوق المالية وفقاً لكل من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج. يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث يعتبر توقيع طلب الاكتتاب وتقديمه لأي من الجهات المستلمة أو مديري سجل الاكتتاب بمثابة إقرار بالقبول بشروط وأحكام الاكتتاب المذكورة والموافقة عليها.

١٧-١ الاكتتاب في أسهم الطرح

تتكون عملية الطرح من طرح مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً بسعر طرح يبلغ خمسة عشر (١٥) ريال سعودي، بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد مدفوعة بالكامل. وتمثل أسهم الطرح ما نسبته ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ١٠,٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال). ويبلغ إجمالي قيمة الطرح مليار وتسعمائة وواحد وستون مليوناً وسبعمائة واثنان وتسعون ألفاً ومائة وثلاثون (١,٩٦١,٧٩٢,١٣٠) ريال سعودي. علماً بأن الطرح على المكتتبين الأفراد وإدراج أسهم الشركة بعد ذلك، منوط بنجاح اكتتاب الفئات المشاركة بكامل أسهم الطرح. وسيتم إلغاء الطرح في حال لم يتم تغطية الطرح خلال هذه الفترة. ويجوز للهيئة تعليق الطرح بعد الموافقة على هذه النشرة وقبل تسجيل وقبول الأسهم للإدراج في السوق المالية، وذلك في حال حدوث تغيير جوهري من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة. ويقتصر الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة). ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للفئات المشاركة مائة وثلاثين مليون وسبعمائة وستة وثمانين ألف ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً من أسهم الطرح تمثل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال قيام المكتتبين الأفراد (المعرفون بالشريحة (ب) أدناه) بالاكتتاب بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى مائة وسبعة عشر مليوناً وسبعمائة وسبعة آلاف وخمسمائة وثمانية وعشرون (١١٧,٧٠٧,٥٢٨) سهماً من أسهم الطرح كحد أدنى تمثل ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص اثنان وخمسون مليوناً وثلاثمائة وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون (٥٢,٣١٤,٤٥٧) سهماً عادياً لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته ٤٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى سبعة وأربعين مليوناً وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية عشر (٤٧,٠٨٣,٠١٨) سهماً عادياً كحد أدنى تمثل نسبة ٣٦٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشارين الماليين، بالتشاور مع الشركة، باستخدام آلية التخصيص الاختيارية. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الفئات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشارون الماليون.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قسّر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسماؤهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القسّر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى مؤسسة سوق مالية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسيتم تخصيص ثلاثة عشر مليوناً وثمانية وسبعون ألفاً وستمائة وأربعة عشر (١٣,٠٧٨,٦١٤) سهماً من أسهم الطرح كحد أقصى بما يعادل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، فيحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب فيها من قبلهم.

يحظر نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره على غير السعودي اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، ويشمل ذلك الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية الذين لا يحملون الجنسية السعودية والشركات غير السعودية والشركات السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهماً فيها أي شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية مع بعض الاستثناءات المحدودة. إلا أنه بموجب الضوابط الخاصة باستثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من مدلول عبارة (غير السعودي) وفقاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادرة عن الهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٧م)، فإنه يسمح للأجانب بالاستثمار في الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية السعودية التي تملك عقارات داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة شريطة: (١) ألا يمتلك المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة و(٢) ألا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة المدرجة. وعليه، يستثنى المستثمر الاستراتيجي الأجنبي من المستثمرين المستهدفين للطرح، ويجب ألا تتجاوز ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يحملون الجنسية السعودية مجتمعين نسبة ٤٩٪ من أسهم الشركة في جميع الأوقات.

٢-١٧ فترة الطرح

ثلاثة (٣) أيام عمل تبدأ من يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٥ م)، وتنتهي في يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩ م).

٢-١٧ طريقة وشروط الاكتتاب لكل فئة من فئات المكتبتين

١-٣-١٧ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة

- أ- سيتم تحديد النطاق السعري عند بناء سجل الأوامر وإتاحته لجميع الفئات المشاركة من قبل المستشارين الماليين للشركة، بالتشاور مع الشركة، باستخدام آلية التخصيص الاختيارية. ومن الممكن عدم تخصيص أسهم لبعض الفئات المشاركة حسبما يراه المستشارون الماليون مناسباً بالتنسيق مع الشركة.
- ب- يجب على كل جهة من الفئات المشاركة تقديم طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال تعبئة نموذج طلب المشاركة الذي يمكنهم الحصول عليه من مديري سجل الاكتتاب. ويجوز للفئات المشاركة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم نموذج طلب مشاركة معدل أو نموذج طلب إلحاق (حيثما ينطبق)، وذلك قبل تحديد سعر الطرح الذي سيتم قبل بدء فترة الطرح. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي يكتب فيها كل جهة من الفئات المشاركة عن مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) سهم، ولا يزيد عن واحد وسبعين مليوناً وتسعمائة واثنين وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وسبعة وسبعون (٧١,٩٣٢,٣٧٧) سهماً. وفيما يتعلق بالصناديق العامة فقط، بما لا يتجاوز الحد الأقصى لكل صندوق عام مشارك والذي يتم تحديده وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص. وسيقوم مديرو سجل الاكتتاب بإخطار الفئات المشاركة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم. ويجب أن تبدأ عملية اكتتاب الفئات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتبتين الأفراد وذلك وفقاً لشروط وتعليمات الاكتتاب المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب.
- ج- بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة، سيقوم المستشارون الماليون بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل الفئات المشاركة.
- د- سيكون للمستشارين الماليين والشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على ألا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية التعهد بالتغطية بشرط أن يكون سعر الاكتتاب وفقاً لوحدات تغير السعر المطبقة من السوق المالية.

٢-٣-١٧ الاكتتاب من قبل المكتبتين الأفراد

- يجب على كل من المكتبتين الأفراد الاكتتاب بعدد أسهم لا يقل عن عشرة (١٠) أسهم طرح كحد أدنى، ولا يزيد عن مليونين وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم طرح كحد أقصى. ولا يسمح بتغيير أو سحب طلب الاكتتاب بعد تسليمه.
- يتعين على المستثمرين الأفراد الراغبين بالاكتتاب في أسهم الطرح تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتبتين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون الأفراد من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، شريطة:

- أن يكون للمكتب الفرد حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
- ألا تكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في آخر طرح عام أولي.

يجب تعبئة طلب الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة في النشرة. وعلى كل مقدم طلب أن يكمل جميع بنود طلب الاكتتاب ذات الصلة. وتحفظ الشركة ومدير الاكتتاب بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه، ويعتبر طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين المكتب والشركة.

سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، لحساب المكتب الفرد الاستثماري لدى الجهة المستلمة التي خصمت قيمة الاكتتاب منه ابتداءً، ومن دون أي عمولات أو استقطاعات من مديري سجل الاكتتاب أو الجهات المستلمة، ولن يسمح برد قيمة الاكتتاب نقداً أو إلى حسابات طرف ثالث.

وبإمكان المكتبتين الأفراد الحصول على نسخة من هذه النشرة من المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة التالية (كما تتوفر نسخ من النشرة على الموقع الإلكتروني للهيئة والمستشارين الماليين والشركة):

الجهات المستلمة



شركة البلاد المالية

الرياض

ص.ب. ١٤٠

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١١٦ ٠٠٠٢

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٩٩

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com



جي آي بي كابيتال

مبنى رقم (ب) ١) واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية

طريق الدائري الشرقي

ص.ب. ٨٩٥٨٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١٢٤ ٠١٢١

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٦٢٥

الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com

البريد الإلكتروني: ipo@gibcapital.com



شركة الراجحي المالية

المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٦٢٥

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

البريد الإلكتروني: ARCIPO@alrajhibank.com.sa



شركة الأهلي المالية

طريق الملك سعود

ص.ب. ٢٢٢١٦

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ٢٤٤ ٠١٢٣

مركز الاتصال الدوالي: +٩٦٦ (١١) ٤٠٦٠٠٠٥٢

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: alahlitadawul@alahlicapital.com



شركة الأول للاستثمار

طريق الملك فهد الفرعي، حي الياسمين

رقم المبنى ٧٢٨٧، الرقم الفرعي ٢٣٨٢

الرمز البريدي ١٢٣٢٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٨٢٨

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٦ ٩١٠٢

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com

الجهات المستلمة



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

٨٠٩٢ طريق الملك فهد

الرياض ١٢٣١-٣٧٣٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٨٢ ٦٨٢٨ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢٨٢ ٦٦٢٣ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa



شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل، مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٩، الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٠٠ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢٥٤٨ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: anbc_receiving_entity@anbcapital.com.sa



شركة دراية المالية

برستيج سنتر، طريق التخصصي

ص.ب. ٢٨٦٥٤٦، الرياض ١١٣٢٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٤٩٨ ٤١٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com

البريد الإلكتروني: support@derayah.com



الجزيرة للأسواق المالية

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٩٩٩ ١١٦ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٦٠٦٨ ٢٢٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Contactus@aljaziracapital.com.sa



شركة الرياض المالية

٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٩٩ ٠٠١ ٩٢ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٠٨ ٤٨٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.RiyadCapital.com

البريد الإلكتروني: Ask@RiyadCapital.com

الجهات المستلمة

الإنماء للاستثمار
alinma investment



شركة الإنماء للاستثمار
الرياض طريق الملك فهد، برج العنود
ص.ب. ٥٥٥٦٠

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٧٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

البريد الإلكتروني: IPO@alinma.com

يقين
Yaqeen



شركة يقين المالية

الرياض، حي الورود، شارع العليا

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٨٨٨ ٤٢٩ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٢٧ ٢٠٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

البريد الإلكتروني: IPO@yaqeen.sa

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



الخبير المالية

جدة، ص.ب. ١٢٨٢٨٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٤٢٠ ٦١٢ ١٢ ٩٦٦+

فاكس: ٦٨٥٦٦٦٣ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

البريد الإلكتروني: brk-ops@alkhabeer.com

Sahm



شركة سهم كابيتال المالية

مركز الملك عبدالله المالي

برج ٣٠٥، الرياض ١٣٥١٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٢٦٠ ٤١٤ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

البريد الإلكتروني: Info@sahmcapital.com

الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

طريق الملك فهد، الرياض

ص.ب. ٦٨٨٨، الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٧٦٦٦ ٢٥٤ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٥٣ ٤٨٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa/ar

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa

ستبدأ الجهات المستلمة في استلام طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة بدءاً ثلاثة (٣) أيام عمل تبدأ من يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٥ م)، وتنتهي في يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩ م). في حال عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في طلب الاكتتاب، يعتبر طلب الاكتتاب لاغياً، ولا يجوز حينها للمكتتب الفرد المطالبة بأي تعويض عن أي ضرر جراء هذا الإلغاء.

ينبغي على المكتتب الفرد تحديد عدد الأسهم التي يتقدم للاكتتاب فيها في طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد أسهم الطرح المطلوب للاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ خمسة عشر (١٥) ريال سعودي للسهم.

لن يقبل الاكتتاب للمكتتب الفرد بأقل من عشرة (١٠) أسهم أو بكسور الأسهم. وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم، فيما يكون الحد الأقصى للاكتتاب مليونين وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم من أسهم الطرح.

يتعين على المكتتب استيفاء واستكمال كافة متطلبات الاكتتاب الموضحة في هذه النشرة، والموافقة على كافة الشروط والأحكام ذات الصلة. تحتفظ الشركة ومدير الاكتتاب بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، وفي حال عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. ولا يجوز إدخال أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد استلامه إلا بعد موافقة مدير الاكتتاب.

إذا كان أي طلب اكتتاب غير مطابق لشروط وأحكام الاكتتاب، يكون للشركة ومدير الاكتتاب الحق في رفض هذا الطلب كلياً أو جزئياً، ويقر المكتتب الفرد بموافقة على أي عدد من الأسهم يتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم التي تقدم للاكتتاب فيها.

١٧-٤ تخصيص ورد الفائض

يقوم مديرو سجل الاكتتاب ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة بفتح وإدارة حساب أمانة لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي يتم تحصيلها من الفئات المشاركة والجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين الأفراد). ويجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحصيلها من المكتتبين الأفراد في حساب الأمانة المذكور.

ويقوم مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة (حسب الحال) بإخطار المكتتبين بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم ردها لهم. ويتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات ويتم إيداعها في حساب المكتتب المحدد في طلب الاكتتاب. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في موعد أقصاه يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣ م)، ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٦ م). وينبغي على المكتتب التواصل مع مدير الاكتتاب أو الجهة المستلمة التي قدم طلب الاكتتاب من خلالها (حسب الأحوال) في حال الرغبة في الحصول على تفاصيل إضافية.

١٧-٤-١ تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة

يحدد تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة من قبل المستشارين الماليين، حيث يمكن تخصيص الأسهم وفقاً لما يروونه مناسباً بالتسويق مع الشركة، وذلك بعد اكتمال تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد، شريطة ألا يقل عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة مبدئياً عن مائة وثلاثين مليوناً وسبعمائة وستة وثمانين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٣٠,٧٨٦,١٤٢) سهماً عادياً تمثل ١٠٠٪ من أسهم الطرح، على ألا يقل التخصيص النهائي للفئات المشاركة عن مائة وسبعة عشر مليوناً وسبعمائة وسبعة آلاف وخمسمائة وثمانية وعشرين (١١٧,٧٠٧,٥٢٨) سهماً عادياً تمثل ٩٠٪ من أسهم الطرح. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص اثنان وخمسون مليوناً وثلاثمائة وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة وسبعة وخمسون (٥٢,٣١٤,٤٥٧) سهماً عادياً لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته ٤٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى سبعة وأربعين مليوناً وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية عشر (٤٧,٠٨٣,٠١٨) سهماً كحد أدنى تمثل نسبة ٣٦٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.

٢-٤-١٧ تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد

سيتم تخصيص ثلاثة عشر مليوناً وثمانية وسبعين ألفاً وستمائة وأربعة عشر (١٣,٠٧٨,٦١٤) سهماً عادياً من أسهم الطرح كحد أقصى بما يعادل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتب فرد هو عشرة (١٠) أسهم، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح (إن وجدت) على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مليوناً وثلاثمائة وسبعة آلاف وثمانمائة وواحد وستين (١,٣٠٧,٨٦١)، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص، وسيتم التخصيص وفقاً لما تقرره الشركة والمستشارون الماليون. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة.

٥-١٧ الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغاؤه

١-٥-١٧ صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج

- أ- يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:
 - ١- إذا رأت ضرورة ذلك حماية للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 - ٢- إذا أخفقت الشركة إخباراً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
 - ٣- إذا لم تسد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق المالية أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
 - ٤- إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق المالية.
 - ٥- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان الشركة، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
 - ٦- عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعها المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق المالية وفقاً لذلك.
 - ٧- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للشركة إذا بلغت خسائرها المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس مالها لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 - ٨- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للشركة لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 - ٩- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية الإدارية للشركة بموجب نظام الإفلاس.
 - ١٠- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للشركة لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
- ب- تعلق السوق المالية تداول الأوراق المالية للشركة 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 مالها وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.
- ج- ترفع السوق المالية التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) أعلاه بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتهاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم الشركة خارج المنصة، ترفع السوق المالية التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمسة (٥) جلسات تداول تلي انتهاء سبب التعليق.
- د- يجوز للسوق المالية 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.
- هـ- يجب على الشركة في حال تعليق تداول أوراقها المالية الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
- و- إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة (٦) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

- ز- عند إكمال الشركة لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم الشركة. وإذا رغبت الشركة في إعادة إدراج أسهمها، فعليها تقديم طلب جديد لإدراج أسهمها وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ح- لا تخلّ هذه الفقرة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

٢-٥-١٧ الإلغاء الاختياري للإدراج

- أ- لا يجوز للشركة بعد إدراج أوراقها المالية في السوق المالية إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة 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:
- ١- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
 - ٢- نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
 - ٣- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.
 - ٤- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشارين الماليين والمستشار القانوني المعينين وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ب- يجوز للهيئة - بناءً على تقديرها - قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
- ج- يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصولها على موافقة الهيئة.
- د- عند إلغاء الإدراج 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.

٣-٥-١٧ التعليق المؤقت للتداول

- أ- 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 المالية ولا تستطيع الشركة تأمين سرية حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق المالية بتعليق تداول الأوراق المالية للشركة فور تلقيها للطلب.
- ب- عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب الشركة، 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.
- ج- 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.
- د- يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق المالية خلاف ذلك.
- هـ- للسوق المالية أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحياتها وفق الفقرة (ج) أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق المالية أو في حماية المستثمرين.

٤-٥-١٧ رفع التعليق

يخضع رفع تعليق التداول المفروض وفقاً للفقرة (أ) من القسم رقم ١٧-٥ «صلاحيات تعليق أو إلغاء الإدراج» من هذه النشرة للاعتبارات الآتية:

- أ- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.
 - ب- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق المالية.
 - ج- التزام الشركة بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
- وإذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة (٦) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

٦-١٧ الموافقات والقرارات التي يتم بموجبها الطرح

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

- أ- قرار مجلس إدارة الشركة بالتوصية للجمعية العامة بالموافقة على الطرح بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٥م).
- ب- موافقة الجمعية العامة غير العادية على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م).
- ج- موافقة الهيئة على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٤م).
- د- موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على الإدراج الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٨م).

٧-١٧ فترة الحظر

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة رقم (ن) من هذه النشرة والمساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق معاً التصرف في أسهمهم مدة ستة أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

٨-١٧ التعهدات الخاصة بالاكتتاب

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

- أ- يوافق على اكتتابه في عدد الأسهم المذكور في طلب الاكتتاب الذي قدمه.
- ب- يقر بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- ج- يوافق على النظام الأساس للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في هذه النشرة ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناءً على ذلك.
- د- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من أفراد عائلته المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الشركة وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حال تكرار طلب الاكتتاب.
- هـ- يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب.
- و- يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة.

٩-١٧ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

يحتفظ مركز الإيداع بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

١٠-١٧ شركة تداول السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م، وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ٣ عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع، 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. وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم تنفيذه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناءً على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق المالية بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز. تتم تسوية الصفقات بناءً على المدة الزمنية (T+2)، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومين عمل من تنفيذ الصفقة.

تلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية المهمة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق المالية بصفتها مشغلاً للآلية التي تعمل من خلالها السوق المالية بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم.

١١-١٧ تداول أسهم الشركة

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وسوف يسمح لمواطني المملكة وللشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية بالتداول في الأسهم بعد تداولها في السوق المالية.

ولا يمكن التداول في أسهم الطرح إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في تداول وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق المالية، ويُحظر التداول في أسهم الشركة حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبون الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أي مسؤولية قانونية فيما يتعلق بذلك.

١٢-١٧ أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.

تم إصدار هذه النشرة باللغتين العربية والإنجليزية، والنسخة العربية فقط هي المعتمدة من قبل الهيئة، وفي حال وجود أي اختلاف بين النصين العربي والإنجليزي، فإن النص العربي هو الذي سيتم اعتماده وتطبيقه.

يُحظر صراحةً توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. ويتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالطرح وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

مع مراعاة متطلبات 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 لها ما يلي: (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة، أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة أو قواعد الإدراج، أو (ب) 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، سواء 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 المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه 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.

١٨- المستندات المتاحة للمعانة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعانة في المقر الرئيسي للشركة، وذلك بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً وحتى الساعة ٥:٠٠ مساءً ابتداءً من يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٨/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٢ م) وحتى يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٩ م)، على ألا تقل تلك الفترة عن عشرين (٢٠) يوماً قبل نهاية فترة الطرح:

- أ- إعلان موافقة الهيئة على الطرح.
- ب- قرار موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٨ م).
- ج- قرار مجلس إدارة الشركة بالتوصية للجمعية العامة بالموافقة على الطرح بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٥ م).
- د- قرار الجمعية العامة للشركة بالموافقة على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠ م).
- هـ- النظام الأساس للشركة والتعديلات الواردة عليه.
- و- عقد تأسيس الشركة والتعديلات الواردة عليه.
- ز- شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة.
- ح- القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة للشركة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م.
- ط- تقرير السوق المعد من قبل مستشار دراسة السوق.
- ي- جميع التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يعدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في هذه النشرة.
- ك- العقود والاتفاقيات المفصّل عنها في القسم رقم ١٢-٣ «الاتفاقيات الجوهرية» والقسم رقم ١٢-٤ «الاتفاقيات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة.
- ل- شروط وأحكام صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني المفصّل عنها في القسم رقم ١٢-٣-٨ (ج) «شروط وأحكام صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني» من هذه النشرة.
- م- خطابات الموافقة من:
 - ١- المستشار المالي ومدير سجل الاكتتاب ومتعهد التغطية (شركة جي آي بي كابيتال) على إدراج اسمه وشعاره ضمن هذه النشرة.
 - ٢- المستشار المالي ومدير سجل الاكتتاب ومتعهد التغطية (شركة البلاد للاستثمار) على إدراج اسمه وشعاره ضمن هذه النشرة.
 - ٣- المستشار المالي ومدير سجل الاكتتاب ومتعهد التغطية (شركة الراجحي المالية) على إدراج اسمه وشعاره ضمن هذه النشرة.
 - ٤- مدير سجل الاكتتاب ومتعهد التغطية (شركة الإنماء للاستثمار) على إدراج اسمه وشعاره ضمن هذه النشرة.
 - ٥- مدير الاكتتاب (شركة البلاد للاستثمار) على إدراج اسمه وشعاره ضمن هذه النشرة.
 - ٦- المستشار القانوني للمصدر (شركة ليثم آند واتكنز للمحاماة) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذه النشرة.
 - ٧- المستشار القانوني لمتعدي التغطية (شركة وايت آند كيس للمحاماة والاستشارات القانونية) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذه النشرة.
 - ٨- مستشار العناية المالية (إرنست آند يونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون معتمدون)) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذه النشرة.
 - ٩- مراجع الحسابات (كي بي إم جي للاستشارات المهنية) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته وتقارير المراجعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م وتقاريره الأولية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م ضمن هذه النشرة.
 - ١٠- مستشار دراسة السوق (شركة العقاريون المهنيون ذ م م تتعامل باسم كوليبرز) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن هذه النشرة.
- ن- اتفاقية التعهد بالتغطية.

١٩- القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها

يحتوي هذا القسم على القوائم المالية الموحدة المراجعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة وغيرها من المعايير والإصدارات المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والمعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة. وقد تم مراجعة القوائم المالية الموحدة المراجعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، وتم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م من قبل مراجع الحسابات القانوني شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الصفحات	الفهرس
-	تقرير مراجع الحسابات المستقل
١	قائمة المركز المالي الموحدة
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٩ - ٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P.O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢
المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") وصناديقها الاستثمارية (بشار إليهم مجتمعين بالمجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل على تلك القوائم المالية الموحدة في ٢٤ مايو ٢٠٢١م.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاء محاسبين ومراجعين قانونيين". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة انجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٢٠٤٩٤.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار وصناديقها الاستثمارية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ٢٣ مارس ٢٠٢٢م
الموافق ٢٠ شعبان ١٤٤٣هـ

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الموجودات	الإيضاحات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
عقارات استثمارية	٦	١٨,٢٠١,٦٥٧,٢٨٩	١٦,٨٤٢,٩٤٤,٦١٦
ممتلكات والآلات ومعدات	٧	٨,٨٢٧,٨٦٥	١٢,٩٤١,٠٠٦
موجودات حق الإستخدام	٨	١٢,٢٣٢,٠٥٤	٧,٣٠٥,٩٣١
موجودات غير ملموسة	٩	٤٣,٢٦٣	١٠٧,٦٧٦
الموجودات غير المتداولة		١٨,٢٢٢,٧٦٠,٤٧١	١٦,٨٦٣,٢٩٩,٢٢٩
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠	--	١,٠٤٩,٩٥٧
مصرفوات مدفوعة مقدماً وئتم مدينة أخرى	١١	١٠٥,٥٠٦,٦٧٩	٦١٥,٧٢٧,٧٩٩
نقد وما في حكمه	١٢	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٦٨,٤٢١,١٤٨
الموجودات المتداولة		٢,٨٧٥,٤٠٠,٧٨٤	٦٨٥,١٩٨,٩٠٤
إجمالي الموجودات		٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥	١٧,٥٤٨,٤٩٨,١٣٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠
خسائر متراكمة		(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	(٧٤٠,١١٤,٨٩٣)
إجمالي حقوق الملكية		١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	٨,١٣٢,٩٥٠,٤٦٧
المطلوبات			
قروض طويلة الأجل	١٤	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	٦,٠٤٠,٣٤٧,٨٣٠
التزامات عقود الإيجار	٨	١١,٥٦٤,٩٨٨	٥,٥٦٦,٨٠٠
منافع الموظفين	١٥	١٤,٦١٠,٦٥٩	١٤,٤٩٦,٨٢١
ئتم دائرة - ضمان أعمال	١٧	٢٣٨,٤٠٥,٤٨٦	١٨١,٩١٣,١٣٩
المطلوبات غير المتداولة		٧,١٢٤,١٨١,٤٩٧	٦,٢٤٢,٣٢٤,٥٩٠
قروض قصير الأجل	١٤	٩٤,٩٩٩,٤٣٠	٢٠٤,٢٩٨,٧٧٤
ئتم دائرة - شراء أراضي	١٦	٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤	٢,٤٣٥,٨٤٢,٥٢٤
التزامات عقود الإيجار	٨	١,٤٠٥,٠٨٢	١,٧٣٩,١٣١
ئتم دائرة	١٨	١٧,٠٣٣,٩٠٩	١١٣,٤٠٧,٠٩٤
مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى	١٩	٤٤١,١٤٣,٣٦٢	٤٠٤,٧١٤,٨٧٤
مخصص زكاة	٢٠	١٦,١٣١,٠٥٩	١٣,٢٢٠,٦٧٩
المطلوبات المتداولة		٣,٠٠٥,٤٩٩,٩٥٦	٣,١٧٣,٢٢٣,٠٧٦
إجمالي المطلوبات		١٠,١٢٩,٦٨١,٤٥٣	٩,٤١٥,٥٤٧,٦٦٦
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥	١٧,٥٤٨,٤٩٨,١٣٣

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
٢١ مصروفات عمومية وإدارية	(١٣٨,٤٦٢,٠٣٠)	(١٥١,١٢٠,٧٣٨)
٢٢ مصروفات بيع وتسويق	(١٥,٧٨٠,٩٠٤)	(٩,٦١٧,٧٧٢)
الخسارة التشغيلية	(١٥٤,٢٤٢,٩٣٤)	(١٦٠,٧٣٨,٥١٠)
٢٣ أعباء تمويلية	(١٣,٩١٤,٩٠٩)	(٢٢,٩٨٥,٢٤٤)
٢٤ إيرادات أخرى	١٢,٨٧٥,٩٣٦	٤,٤٢٥,٢٠٦
الخسارة قبل الزكاة	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)	(١٧٩,٢٩٨,٥٤٨)
٢٠ الزكاة	(١٠,٦١٩,٣٤٤)	(٧,٧٠٩,٤١٩)
خسارة السنة	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	(١٨٧,٠٠٧,٩٦٧)
الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
إعادة قياس مخصص منافع الموظفين	١,٤٣٠,٥٨٦	(٥٣٨,٣٨٥)
إجمالي الخسارة الشاملة	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	(١٨٧,٥٤٦,٣٥٢)
خسارة السهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة	٢٥	٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)	(٠,١٦)	(٠,٢١)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	رأس المال	
٨,١٣٢,٩٥٠,٤٦٧	(٧٤٠,١١٤,٨٩٣)	٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	--	خسارة السنة
١,٤٣٠,٥٨٦	١,٤٣٠,٥٨٦	--	الدخل الشامل الآخر
(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس مال إضافي مدفوع (إيضاح ١٣)
١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٨,٣٢٠,٤٩٦,٨١٩	(٥٥٢,٥٦٨,٥٤١)	٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م
(١٨٧,٠٠٧,٩٦٧)	(١٨٧,٠٠٧,٩٦٧)	--	خسارة السنة
(٥٣٨,٣٨٥)	(٥٣٨,٣٨٥)	--	الدخل الشامل الآخر
(١٨٧,٥٤٦,٣٥٢)	(١٨٧,٥٤٦,٣٥٢)	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٨,١٣٢,٩٥٠,٤٦٧	(٧٤٠,١١٤,٨٩٣)	٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	الإيضاحات	
(١٧٩,٢٩٨,٥٤٨)	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥,٠٧٥,٢١٩	٥,٣٠٠,٧٩٧	٧	خسارة السنة قبل الزكاة
١,٨٤٠,٠٠٠	١,٥٢٩,٠٠٧	٨	تعديلات للبنود التالية:
٥١٢,١٧٩	١٦٢,٩١٣	٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
--	٨,١٣١,٩٦٢		استهلاك موجودات حق الاستخدام
٢٢,٩٨٥,٢٤٤	١٣,٩١٤,٩٠٩		إطفاء موجودات غير ملموسة
٥,٤٨٣,٤٤٨	--		إطفاء أتعاب ترتيبات القروض
--	(٣,٩١٠)		أعباء تمويلية
--	(٢,٧٥١,٦٧٢)		تعديلات مخصص زكاة
(١,٥٥٨,٣٠٧)	--		مكاسب من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٣,٢٨٥,٦٩٢	٣,٥٢٢,٧٠٢		دخل من ودائع قصيرة الأجل
(١٤١,٦٧٥,٠٧٣)	(١٢٥,٤٧٥,١٩٩)		صافي التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٨١,٦١٥,٩٠٩)	٥١٢,٩٧٢,٧٩٥		مخصص منافع الموظفين
(٣٤,٤٠٨,٣١٦)	(٩٦,٣٧٣,١٨٥)		التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:
(٢٣,٦٢٦,٧٩٠)	(٩٧,٤٩٧,٦٧٦)		مصرفات مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى
(١,٠٦٨,٤٤٦)	(١,٩٧٨,٢٧٨)		ذمم دائنة تجارية
(٣,٤٨٦,٣٦٦)	(٧,٧٠٨,٩٦٤)		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٧٨٥,٨٨٠,٩٠٠)	١٨٣,٩٣٩,٤٩٣		منافع الموظفين المدفوعة
			الزكاة المدفوعة
			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٨,٩٠٢,٦٤٧)	(١,٣٥١,١٧١)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
--	٧٠,١٣٠		إضافات إلى ممتلكات والآلات ومعدات
(١,٥٣٦,٧٥٦,٢٩٣)	(٩٩٧,٩٩٠,٦٥٧)		متحصلات من بيع ممتلكات والآلات ومعدات
٢٦٧,٠١٣,٩٠١	(١,٠٥٥,٤١٠)		صافي التغير في عقارات استثمارية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--		صافي التغير في التزامات مقابل أراضي استثمارية
٥٠٨,٣٥٠	١,٠٤٩,٩٥٧		استثمارات في صناديق عقارية
(١,٠٧٨,١٣٦,٦٨٩)	(٩٩٩,٢٧٧,١٥١)		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
--	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٩٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٨١٤,٨٤٨,٣٢١		المتحصل من زيادة رأس المال
(١٠٠,٠٠٦,٤٧٤)	(١٠٩,٢٩٩,٣٤٤)		المتحصل من قروض طويلة الأجل
--	(١,٨٥٥,٦٠٠)		صافي التغير في قروض قصيرة الأجل
(٢٣٦,٠٨١,٥٦٤)	(١٧٨,٧٠٨,٥٠١)		مدفوعات التزامات عقود الإيجار
(١٥,٢٣٦,٠٠٢)	(٨,١٧٤,٢٦١)		مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل
١,٥٨٣,٦٧٥,٩٦٠	٣,٥١٦,٨١٠,٦١٥		مدفوعات أعباء تمويلية من قرض قصير الأجل
(٢٨٠,٣٤١,٦٢٩)	٢,٧٠١,٤٧٢,٩٥٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٣٤٨,٧٦٢,٧٧٧	٦٨,٤٢١,١٤٨		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٨,٤٢١,١٤٨	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	١٢	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
			النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٢ م). وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٢ م).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، شارع الرصيفة

ص.ب ١٦٧٨٦

الرمز البريدي ٢١٩٥٥

المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط الشركة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصعة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والانفاق.

لا زالت الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي "وجهة مسار" في مكة المكرمة ("المشروع") حيث تقوم الشركة بتملك الأراضي والعقارات بالمنطقة التي سيقام عليها المشروع وذلك عن طريق هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة، وقد بدأت أعمال الحفر والقطع الصخري وأعمال البنية التحتية في المشروع.

تشمل هذه القوائم المالية الموحدة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣ بتاريخ ٢٣ ربيع أول ١٤٤٢ هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ م).

كذلك تشمل هذه القوائم المالية للمجموعة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، وصناديقها الاستثمارية (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الصناديق الاستثمارية فيما يلي:

اسم الصندوق التابع	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	١٠٠% م ٢٠٢١
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	١٠٠% م ٢٠٢٠

٢. أسس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، فيما عدا منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة، والاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

٤-٢ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييمًا لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. علاوةً على ذلك، فإن الإدارة ليست على دراية بأي عدم تأكد جوهري قد يؤثر شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. لذلك، لا يزال إعداد القوائم المالية الموحدة يتم على أساس الاستمرارية.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

(١) تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للمجموعة.

(٢) برامج المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ١٥.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

(٣) العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة استهلاك الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف. تعتقد المجموعة أن القيم المتبقية قد لا يكون لها تأثيراً جوهرياً على تكلفة الاستهلاك والقيمة الدفترية للموجودات. وبناءً عليه، يتم افتراض القيمة المتبقية بصفر. تعتقد الإدارة أيضاً أن استهلاك القسط الثابت يعكس نموذج استهلاك المنافع الاقتصادية.

تراجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سنوياً لتحديد أي تغييرات جوهرية عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مترتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

(٤) خيارات التمديد لعقود الإيجار

في حالة عقود الإيجار التي تكون فيها خيارات التمديد متاحة أيضاً للشركة، يتم تطبيق الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة هذا الخيار. تعيد الشركة تقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند حدوث أي حدث هام أو تغيير كبير في الظروف التي تخضع لسيطرة الشركة.

(٥) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

(٦) معدل خصم عقود الإيجار

تقوم الإدارة باستخدام التقديرات في تحديد معدل الافتراض المتزايد في احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة.

٤-١ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١-٤ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في المنشأة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في المنشآت المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على منشأة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على المنشأة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على المنشأة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للمنشأة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على المنشأة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع المنشآت المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في المنشأة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في المنشأة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة في حال وجودها) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعد القوائم المالية للمنشآت التابعة بإتباع فترات مالية مماثلة لفترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للمنشآت التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المستخدمة من قبل المجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٤ تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

٢-٤-١ الموجودات

تتألف المجموعة الموجودة والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً في حال:

- من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٢-٤-٢ المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- توقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- الاحتفاظ به بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- توقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣-٤ المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء التمويلية كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تحميل مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٤-٤ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية الشركة في المنشآت التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

٥-٤ ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

خلال سنة ٢٠٢٠م، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (أ / ٨٤) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معفاً من ضريبة القيمة المضافة وبخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٥-٤ ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية (يتبع)

بخلاف معاملات الاستبعادات العقارية المشمولة بنظام ضريبة التصرفات العقارية، تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة لتوريد السلع والخدمات الأخرى وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد ("ضريبة القيمة المضافة على المخرجات") ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات غير القابلة للمطالبة بها بموجب نظام ضريبة التصرفات العقارية ("ضريبة القيمة المضافة على المدخلات"). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بضريبة القيمة المضافة على المدخلات على التوريدات المختلطة باستخدام معادلة المعدل الافتراضي التناسبي.

٦-٤ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً بواسطة كيانات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقاً. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبنود.

٧-٤ الممتلكات والألات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند الممتلكات والألات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من أحد بنود الممتلكات والألات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبنود المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والألات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والألات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والألات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء إثبات الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٤ الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)

الإثبات والقياس (يتبع)

يتم مراجعة الممتلكات والألات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والألات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري، بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف انخفاض قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

استهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها عند الاقتضاء.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات:

العمر الإنتاجي بالسنوات

الفئات

٣ - ٤	أثاث وتجهيزات
٤	سيارات
٣ - ٥	أجهزة حاسب آلي
٥ أو فترة العقد أيهما أقل	تحسينات على عقارات مستأجرة

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والألات والمعدات سنوياً ويتم تعديلها لاحقاً، إذا كان ذلك ملائماً.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة حال وجودها. عندما تكون الأعمال الرأسمالية جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة.

٨-٤ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين. لتقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزاً بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المحدد مادياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل؛

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٨-٤ عقود الإيجار (يتبع)

- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية و غرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية و غرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
 - للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
 - تصميم المجموعة للأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموداً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات ذي الصلة.

موجودات حق الاستخدام:

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذي الصلة للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة. ولاحقاً، تم قياسه بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالمتكاثرات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحة منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذو الصلة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٨-٤ عقود الإيجار (يتبع)

مطلوبات عقود الإيجار (يتبع):

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ("معدل الاقتراض الإضافي")، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديرًا عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تيرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة.

يتم إثبات حوافز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي الذمم المدينة لعقود الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إثبات حق استخدام أصول والالتزامات بالإيجار لعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

معدل الاقتراض المتزايد

لا تستطيع الشركة على الفور تحديد سعر الفائدة المضمن في عقود الإيجار، وبالتالي تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد في قياس التزامات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يجب على الشركة دفعه من أجل الاقتراض المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لحق استخدام الأصل في بيئة اقتصادية مماثلة لفترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد "المبلغ الذي على الشركة دفعه" والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عند الحاجة للتعديل بما يتناسب مع شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم الشركة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام البيانات الملحوظة (مثل: أسعار الفائدة في السوق) والمتوفرة واللازمة لعمل بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

٩-٤ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسمة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهريّة لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع، فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٠-٤ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً، إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم بها الاستبعاد.

المصروفات المتكبدة لاستبدال بنود العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية لعقار استثماري عن قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

١١-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقال من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٢-٤ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلائم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنوياً تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

١٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل المجموعة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار انخفاض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد طرح الاستهلاك، ما لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يجب على المجموعة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما، و فقط عندما تصبح المجموعة طرفاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرًا تمويليًا جوهريًا، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرًا تمويليًا جوهريًا أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهرًا بسعر المعاملة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛ و
(ب) تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للمجموعة التي تقاس بالتكلفة المطفأة هي الفئة الأنسب إلى المجموعة.

موجودات مالية مقيسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- (أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
(ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصًا الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا أساسيًا من طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقًا لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد انخفضت فقط في حال كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الإثبات الأولي للأصل وأن حدث الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي أو لمجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل يعتد به. قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المدينون أو مجموعة من المدينون يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تعثر وتأخر في سداد الفائدة أو أصل المبلغ أو احتمالية تعرضهم للإفلاس أو إجراء إعادة هيكلة مالية وبيانات يمكن ملاحظاتها تدل على وجود انخفاض في القيمة يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل الأحوال الاقتصادية التي تتناسب مع حالات التعثر في السداد.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى ١٢ شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيبت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتماشى مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف وذمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المجموعة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- (أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
- (ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- (ج) عقود الضمان المالي.
- (د) التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثباتات المطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إلغاء الإثباتات

يتم إلغاء إثباتات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية - إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص - على سبيل المثال - بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

٤-١٥ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين قصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

برامج المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات ربح أو خسارة بتخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الإكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة المجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

- ٥-١ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة**
لا يوجد أية معايير جديدة تم إصدارها وتطبق على المجموعة، إلا أنه يوجد عدد من التعديلات الجديدة على المعايير التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢١ م، وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة.
- ٥-٢ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة غير المطبقة**
فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المعايير الدولية للتقرير المالي	عقود معاوضة - تكلفة تنفيذ عقد التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨ م - ٢٠٢٠ م	١ يناير ٢٠٢٢ م ١ يناير ٢٠٢٢ م
معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والألات والمعدات: تحصيلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	إشارة إلى إطار المفاهيم	١ يناير ٢٠٢٢ م
معيار المحاسبة الدولي ١	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢٣ م
معيار المحاسبة الدولي ٨	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣ م
معيار المحاسبة الدولي ١	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٣ م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)	١ يناير ٢٠٢٣ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

تقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة عند التطبيق.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية

٦-١ فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
		أراضي المشروع
		التكلفة:
٩,٦٢١,٢٧٧,٢١٨	٩,٩٥٦,٠٨٠,٥٧٣	الرصيد كما في ١ يناير
٣٣٤,٨٠٣,٣٥٥	١٤,٣٢٦,٩٤٩	إضافات خلال السنة (إيضاح ٤-٦)
٩,٩٥٦,٠٨٠,٥٧٣	٩,٩٧٠,٤٠٧,٥٢٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
		الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
		التكلفة:
٥,٢١٩,٨٢٩,٦٩٤	٦,٨٨٦,٨٦٤,٠٤٣	الرصيد كما في ١ يناير
١,٦٦٧,٠٣٤,٣٤٩	١,٣٤٤,٣٨٥,٧٢٤	إضافات خلال السنة (إيضاح ٥-٦)
٦,٨٨٦,٨٦٤,٠٤٣	٨,٢٣١,٢٤٩,٧٦٧	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
١٦,٨٤٢,٩٤٤,٦١٦	١٨,٢٠١,٦٥٧,٢٨٩	الإجمالي

٦-٢ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١ م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة. بناء عليه، قد تم إصدار عدد ٤ صكوك شاملة للمشروع لصالح الشركة بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١ م). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي الماعتمدين لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع كاستثمارات عقارية. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك التجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٤).

٦-٣ تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم العقاري شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (شركة "جيه إل إل")، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة جيه إل إل، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٣١٢٨٦، هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة جيه إل إل المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة بشكل رئيسي على أساس أسلوب السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة. يفترض التقييم أن قطع الأراضي في المخطط الرئيسي مطورة بكامل الخدمات، والتي تشمل جميع أعمال البنية التحتية من ضمنها الشوارع، الشبكات الكهربائية، شبكات المياه، الصرف الصحي، واستخدامات الأراضي، وأنه يمكن بيعها في هذه الحالة في تاريخ التقييم. تتوقع الإدارة أن تكاليف إكمال أعمال البنية التحتية لن يتجاوز القيمة العادلة لأراضي المشروع.

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
--	٤٠,١٤٦,٥٤٠	--	٤٠,١٤٦,٥٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			
--	٤٠,١٧٢,٥٩٣	--	٤٠,١٧٢,٥٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية (يتبع)

٦-٤ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، يمثل مبلغ الزيادة في قيمة أراضي المشروع ١٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٣٣٤ مليون ريال سعودي) قيمة تعويض اضافية لملاك العقارات نتيجة إعادة تقدير العقار.

٦-٥ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم مباني المشروع. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم رسملة مبلغ ٢٥٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٢٨٦ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، مازالت أعمال البنية التحتية تحت الإنشاء ويتوقع أن يتم اكتمالها في الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ م. عند إنتهاء أعمال البنية التحتية سوف يتضمن المشروع ٢٠٥ قطعة أرض مطورة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات وآلات ومعدات

١٧- فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والآلات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

الإجمالي	تصنيفات على عقارات مستأجرة	أجهزة حاسب إلى	سيارات	أثاث وتجهيزات	التكلفة:
٣١,٥٥٩,٩٥٠	١٢,٢٩٦,١٨٧	٧,٠٧٧,٣٤٣	٣,٩٣١,٩٥٨	٨,٢٥٤,٤٦٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
١,٣٥١,١٧١	٤٧٧,٩٠٦	٣٥٢,٩٤٧	--	٥٢٠,٣١٨	إضافات خلال السنة
(٢,٠٣٤,١٣١)	(١,٥٨٠,٤٩١)	(٣٢,٠٩٤)	(٢٢٧,٠٥١)	(١٩٤,٤٦٥)	استبعادات
٣٠,٨٧٦,٩٩٠	١١,١٩٣,٦٠٢	٧,٣٩٨,١٩٦	٣,٧٠٤,٩٠٧	٨,٥٨٠,٢٨٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
					الإستهلاك المتركم:
١٨,٦١٨,٩٤٤	٤,١٠٩,٣٩٦	٥,٨٣٩,٥٧٥	٣,٣٧٤,٠٦٤	٥,٣٤٥,٩٠٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م
٥,٣٠٠,٧٩٧	٢,١٦٠,٧٤٠	٩٤٣,١٠٤	٦٠٧,٨٦٤	١,٥٨٩,٠٨٩	المحمل للسنة
(١,٨٧٠,٦١٦)	(١,٥٢٧,٤٩٠)	(٢٠,١٠٩)	(٢٢٧,٠٤٧)	(٩٥,٩٧٠)	استبعادات
٢٢,٠٤٩,١٢٥	٤,٧٤٢,٦٤٦	٦,٧٦٢,٥٧٠	٣,٧٠٤,٨٨١	٦,٨٣٩,٠٢٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات وآلات ومعدات (تحت)

٢٠٧ فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والآلات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

الإجمالي	تخصيصات على مبالغ مستأجرة	أجهزة حاسب إلى	سيارات	أثاث وتجهيزات	التأقية:
٢٢,٦٥٧,٣٠٣	٦,٤٤٤,٤٤١	٦,٥٦٥,٣١٣	٣,٩٣١,٩٥٨	٥,٧١٥,٥٩١	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
٨,٩٠٢,٦٤٧	٥,٨٥١,٧٤٦	٥١٢,٠٣٠	--	٢,٥٣٨,٨٧١	إضافات خلال السنة
٣١,٥٥٩,٩٥٠	١٢,٢٩٦,١٨٧	٧,٠٧٧,٣٤٣	٣,٩٣١,٩٥٨	٨,٢٥٤,٤٦٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
١٣,٥٤٣,٧٢٥	٢,٣٠٨,٢٥١	٤,٦٣١,٨١٤	٢,٦٧٠,٩٩٢	٣,٩٣٢,٦٦٨	الاستهلاك المتراكم:
٥,٠٧٥,٢١٩	١,٨٠١,١٤٥	١,٢٠٧,٧٦١	٦٥٣,٠٧٢	١,٤١٣,٢٤١	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠ م
١٨,٦١٨,٩٤٤	٤,١٠٩,٣٩٦	٥,٨٣٩,٥٧٥	٣,٣٢٤,٠٦٤	٥,٣٤٥,٩٠٩	المحمل السنة
					الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٨,٨٢٧,٨٦٥	٦,٤٤٥,٩٥٦	٦٣٥,٦٢٦	٢٦	١,٧٤١,٢٥٧	صافي القيمة الدفترية:
١٢,٩٤١,٠٠٦	٨,١٨٦,٧٩١	١,٢٣٧,٧٦٨	٦٠٧,٨٩٤	٢,٩٠٨,٥٥٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات وألات ومعدات (يتبع)

٣-٧ تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤,٢٨٥,٥٢٩	٤,٥١١,١٠٧	مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢١)
٧٨٩,٦٩٠	٧٨٩,٦٩٠	مصرفات بيع وتسويق (الإيضاح ٢٢)
٥,٠٧٥,٢١٩	٥,٣٠٠,٧٩٧	

٨. الإيجارات

(أ) موجودات حق الاستخدام

(١) تسوية مطلوبات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
--	٩,١٤٥,٩٣١	التكلفة:
٩,١٤٥,٩٣١	--	الرصيد كما في بداية السنة
--	٦,٤٥٥,١٣٠	إضافات
٩,١٤٥,٩٣١	١٥,٦٠١,٠٦١	إعادة قياس خلال السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
--	١,٨٤٠,٠٠٠	الاستهلاك المتراكم:
١,٨٤٠,٠٠٠	١,٥٢٩,٠٠٧	الرصيد كما في بداية السنة
١,٨٤٠,٠٠٠	٣,٣٦٩,٠٠٧	المحمل للسنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
٧,٣٠٥,٩٣١	١٢,٢٣٢,٠٥٤	صافي القيمة الدفترية:
		الرصيد كما في نهاية السنة

قامت الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بإعادة قياس مدة عقد إيجار المكتب الفرعي في جدة من ٥ إلى ١٠ سنوات.

(٢) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٨٤٠,٠٠٠	١,٥٢٩,٠٠٧	مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢١)
١,٨٤٠,٠٠٠	١,٥٢٩,٠٠٧	

(ب) مطلوبات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
--	٧,٣٠٥,٩٣١	الرصيد كما في بداية السنة
٩,١٤٥,٩٣١	--	إضافات خلال السنة
--	٧,٠١٤,٤٨٥	إعادة قياس خلال السنة
--	٥٠٥,٢٥٤	مصرفات الفائدة
(١,٨٤٠,٠٠٠)	(١,٨٥٥,٦٠٠)	مدفوعات خلال السنة
٧,٣٠٥,٩٣١	١٢,٩٧٠,٠٧٠	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. الإيجارات (يتبع)

إن معدل المتوسط المرجح للخصم المطبق هو ٤,٠٥٪.

يتم عرض مطلوبات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥,٥٦٦,٨٠٠	١١,٥٦٤,٩٨٨	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء الغير المتداول
١,٧٣٩,١٣١	١,٤٠٥,٠٨٢	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٧,٣٠٥,٩٣١	١٢,٩٧٠,٠٧٠	

٩. موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التكلفة:
٦,٣٨٤,٧٥٩	٦,٣٨٤,٧٥٩	الرصيد كما في بداية السنة
--	٩٨,٥٢٠	الإضافات خلال السنة
--	(١,٠٧٥,٢٣٠)	الاستبعادات خلال السنة
٦,٣٨٤,٧٥٩	٥,٤٠٨,٠٤٩	الرصيد كما في نهاية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ م	إطفاء:
٥,٧٦٤,٩٠٤	٦,٢٧٧,٠٨٣	الرصيد كما في بداية السنة
٥١٢,١٧٩	١٦٢,٩١٣	الإطفاء (الإيضاح ٢١)
--	(١,٠٧٥,٢١٠)	الاستبعادات خلال السنة
٦,٢٧٧,٠٨٣	٥,٣٦٤,٧٨٦	الرصيد كما في نهاية السنة
١٠٧,٦٧٦	٤٣,٢٦٣	صافي القيمة الدفترية

١٠. استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
١,٠٤٩,٩٥٧	--	

١٠-١ يمثل هذا استثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ("الصندوق")، وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل النشاط الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقود مربحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

١٠-٢ في تاريخ ١ يوليو ٢٠٢١ م باعت المجموعة جميع استثماراتها في الصندوق ونتج عنه مكاسب بمبلغ ٦٦٧,٢١٠ ريال سعودي.

فيما يلي حركة الاستثمار في الصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
--	١,٠٤٩,٩٥٧	الرصيد كما في بداية السنة
٢١٩,٢٥٠,٠٠٠	٥٥٥,٤٤٥,٩٩٩	المضاف خلال السنة
(٢١٩,٧٥٨,٣٥٠)	(٥٥٧,١٦٣,١٦٦)	المستبعد خلال السنة
١,٥٥٨,٣٠٧	٦٦٧,٢١٠	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٠-٣)
١,٠٤٩,٩٥٧	--	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

٣-١٠ فيما يلي الحركة في صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٧٨١,١٠٠	--	مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة
٧٧٧,٢٠٧	٦٦٧,٢١٠	مكاسب محققة بالقيمة العادلة للسنة
١,٥٥٨,٣٠٧	٦٦٧,٢١٠	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١١. مصروفات مدفوعة مقدماً ونظم مدينة أخرى

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والنظم المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦٠٢,٣٥٢,٨٠٧	٨٣,٢٦٧,٤٩١	ضريبة القيمة المضافة
١٠,٧٩١,٦٥٢	١٦,٨٤٢,٤٧٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٤١٣,٣٤٠	٢,٤٣٢,٢٨٢	رسوم وتراخيص
١٧٠,٠٠٠	٢,٩٦٤,٤٣٣	أخرى
٦١٥,٧٢٧,٧٩٩	١٠٥,٥٠٦,٦٧٩	

١٢. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦٨,٤٢١,١٤٨	٣٦٧,٨٩٤,١٠٥	نقد لدى البنوك
--	٢,٤٠٢,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٢-١)
٦٨,٤٢١,١٤٨	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	

١٢-١ يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

١٢-٢ طبقاً لاتفاقية تمويل المشاركة ثم الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم الشركة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات. وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة.

١٣. رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م من ١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٦ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦ سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي، جزء منها عيني وجزء نقدي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	قيمة أسهم مصدرة

قرر مجلس إدارة الشركة زيادة رأس المال في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠ م من ٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي إلى ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي من خلال حق اكتتاب أسهم بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي. والذي تم الموافقة عليه من قبل أعضاء الجمعية العامة غير العادية في ١٩ أبريل ٢٠٢١ م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، أكملت الشركة إجراءات زيادة رأس المال القانونية وتم إصدار السجل التجاري والنظام الأساسي المعدل في تاريخ ١ أغسطس ٢٠٢١ م (الموافق ٢٢ ذو الحجة ١٤٤٢ هـ).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. القروض

القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٢٣٢,٠٧٦,٠٤١	التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة (إيضاح (١٤-١))
--	٦٨٢,٧٧٢,٢٨٠	التزامات بموجب اتفاقية تورق (إيضاح (١٤-٢))
(٥٩,٦٥٢,١٧٠)	(٥٥,٢٤٧,٩٥٧)	أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات (إيضاح (١٤-٣))
٦,٠٤٠,٣٤٧,٨٣٠	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	

١-١٤ بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٩ م، جددت الشركة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٢ م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبد العزيز وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لاتفاقية التمويل ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي مقسمة إلى ما يلي:

تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل مشاركة ثم إجارة طويل الأجل لمدة ثمان سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع ولا يحق للشركة استخدامه لأي غرض آخر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م، سحبت الشركة مبلغ ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض. ويسدد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. قامت الشركة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من ينوب عنه.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، سحبت الشركة مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في ٢٥ فبراير ٢٠٢٠ م (الموافق ١ رجب ١٤٤١ هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة بمبلغ ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الإستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك.

٢-١٤ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، تم إبرام اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع، ولا يحق للشركة استخدامه لأي غرض آخر. سحبت الشركة دفعة بمبلغ ٦٨٢,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بانتهاء فترة السماح، وهي بحد أقصى ٣٦ شهر تبدأ من أول عملية استخدام للتمويل، وبحد أقصى ٧ سنوات متضمنة فترة السماح. ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

٣-١٤ تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات بنسبة ١٪ إلى ١,٥٪ من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل أعمال البنية التحتية.

٤-١٤ تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصم من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في تمويل أعمال البنية التحتية.

القرض قصير الأجل

تحصلت المجموعة على تمويل بيع أجل قصير الأجل من أحد البنوك التجارية لمدة سنة واحدة بحد ائتماني لا يتجاوز ٣٠٠ مليون ريال سعودي تستخدم لتمويل دفع المصروفات والنفقات العامة للمشروع. قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بسحب دفعات تمويل بمبلغ ٩٤,٩٩٩,٤٣٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢٠٤,٢٩٨,٧٧٤ ريال سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. منافع الموظفين

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٤,٤٩٦,٨٢١	١٤,٦١٠,٦٥٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

لدى المجموعة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف. هذه المنافع مطلوبة بموجب قانون العمل السعودي. تعتمد مكافأة نهاية الخدمة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة كما هو منصوص عليه في أنظمة المملكة العربية السعودية.

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المدرجة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة.

صافي مصروفات المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٨٨٤,١٨٦	٣,١٠٣,٩٦٤	تكاليف الخدمة الحالية
٤٠١,٥٠٦	٤١٨,٧٣٨	تكلفة الفوائد على التزامات المنافع
٣,٢٨٥,٦٩٢	٣,٥٢٢,٧٠٢	صافي مصروفات المنافع

الحركة في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة مثبتة في قائمة المركز المالي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١١,٧٤١,١٩٠	١٤,٤٩٦,٨٢١	التزامات المنافع المحددة كما في ١ يناير
٢,٨٨٤,١٨٦	٣,١٠٣,٩٦٤	تكاليف الخدمة الحالية
٤٠١,٥٠٦	٤١٨,٧٣٨	تكلفة الفوائد
٥٣٨,٣٨٥	(١,٤٣٠,٥٨٦)	(الربح) / الخسارة الاكتوارية من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر
(١,٠٦٨,٤٤٦)	(١,٩٧٨,٢٧٨)	منافع مدفوعة
١٤,٤٩٦,٨٢١	١٤,٦١٠,٦٥٩	التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزام خطة المنافع المحددة ما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٣,١٠ %	٣,١٠ %	معدل الخصم
٥ %	٥ %	زيادات أو معدل الرواتب المستقبلية
٦٠ سنة	٦٠ سنة	معدل الوفيات
١٤,٤٤ %	١٤,٤٤ %	معدلات تسريح الموظفين

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. منافع الموظفين (يتبع)

الحساسية في منافع المزايا المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في ٣١ ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٦,٦١٣,٩٣٧	١٦,٥٨١,٩٥٨	زيادة بنسبة ١%
١٢,٧١٥,٩٢٤	١٢,٩٣٩,٠٤٦	نقص بنسبة ١%
١٢,٧٠١,٨١١	١٢,٩٨٨,٢٧٩	زيادة بنسبة ١%
١٦,٦٧٩,٦٧٩	١٦,٥٦٢,٠٠٤	نقص بنسبة ١%

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	بيانات العضوية
٩٠	٩٨	عدد الموظفين
٤٣,٦٤	٤٠,٩٦	متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
٦,٦٣	٦,٢٦	متوسط سنوات الخبرة السابقة
٣٧,٠١	٣٤,٦٨	متوسط أعمار الموظفين عند بدأ العمل (السنوات)

تم تحديد تحليلات الحساسية بناءً على طريقة تستقرئ التأثير على مكافأة نهاية الخدمة نتيجة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغيير في افتراض مهم، مع إبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثل للتغير الفعلي في مكافأة نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

١٦. ذمم دائنة - شراء أراضي

صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١ م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار وتسجيل مايقابلها من أسهم بإسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك وأصحابها غُيب وعددها ٩٨ عقار يسجل ما يقابلها من أسهم بإسم الغُيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقاً لنظامها. بالإضافة إلى العقارات التي تحت الإجراء وعددها ١٦٧ عقار، تقوم الشركة بنقل ملكيتها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية ١٤ عقار للشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، قامت الشركة بتسجيل قيمة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار والعقارات التي لها صكوك وأصحابها غُيب وعددها ٩٨ عقار، كالتزامات بمبلغ ١,١٩٣,٠٢٦,٧٧٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١,٢٠٨,٨٥٨,٢٣٨ ريال سعودي) إلى أن يتم تسجيل قيمتها كأسهم عينية في رأسمال الشركة، وتسجيل العقارات التي تحت الإجراء كالتزامات بمبلغ ١,٢٤١,٧٦٠,٣٣٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١,٢٢٦,٩٨٤,٢٨٦ ريال سعودي).

١٧. ذمم دائنة - ضمان أعمال

ذمم دائنة - ضمان أعمال تمثل مبالغ محتجزة من المقاول الرئيسي للمشروع من كل دفعة حسب الشروط المتفق عليها كضمان حسن تنفيذ وسيتم سدادها عند الانتهاء من أعمال العقد.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. ذمم دائنة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
١١١,٧٣٦,٤٦٧	١٥,٠٧٤,٨٠٠
١,٦٧٠,٦٢٧	١,٩٥٩,١٠٩
١١٣,٤٠٧,٠٩٤	١٧,٠٣٣,٩٠٩

ذمم دائنة لمقاولين المشروع
أخرى

١٩. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
٢٢٣,١١٢,٨٩٨	٢٠٨,١٦٤,٣٥٣
١٣٩,٢٥٤,١٤٨	١٥٦,٤٢٣,١٩١
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠
٧,٨٦٥,٠١٣	١١,٠٩٠,٩٢٣
٢,٦٣٥,٠٠٠	٢,٦٧٩,٢٣٢
٧٤٣,٨١٥	٢,٥٦٨,٨٦٩
٢,١٠٤,٠٠٠	٢,٢١٦,٧٩٤
٤٠٤,٧١٤,٨٧٤	٤٤١,١٤٣,٣٦٢

اعمال تطوير منجزة غير مفوترة
أعباء تمويلية مستحقة
أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الإستثمارية
مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة
مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٦)
ذمم دائنة - ضمان أعمال الجزء المتداول
أخرى

٢٠. مخصص الزكاة

(أ) الزكاة المحملة على السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٧,٧٠٩,٤١٩	١٠,٦١٩,٣٤٤

مخصص السنة

(ب) الوعاء الزكوي

تتكون أهم مكونات الوعاء الزكوي للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

الربح المعدل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(١٧٩,٢٩٨,٥٤٨)	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)
٣,٢٨٥,٦٩٢	٣,٥٢٢,٧٠٢
٣٥١,٨٣٣	٤٣٣,٩٣٩
(١٧٥,٦٦١,٠٢٣)	(١٥١,٣٢٥,٢٦٦)
(١٦,٨٦٣,٢٩٩,٢٢٨)	(١٨,٢٢٢,٧٦٠,٤٧١)
٨,٣٢٠,٤٩٦,٨١٩	٩,٥٠٥,٠٩٢,١١٨
٦,٣٠٤,٢٩٨,٧٧٤	٦,٩٥٤,٥٩٩,٧٩٥
٢,٤٣٥,٨٤٢,٥٢٤	٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤
٧٧٠,٣٢٣,٧٠٠	٥٦٨,٣٩١,١٦٨
٩٦٧,٦٦٢,٥٨٩	١,٢٤٠,١٠٩,٧٢٤
٢٥,٠١١,٦١٨	٣١,٩٦٦,١٠٥
(٤,٣٩١,٥٢٦)	(٣,٧٨٣,١٣٢)
٢٠,٦٢٠,٠٩٢	٢٨,١٨٢,٩٧٣
--	--
(١٢,٩١٠,٦٧٣)	(١٧,٥٦٣,٦٢٩)
٧,٧٠٩,٤١٩	١٠,٦١٩,٣٤٤

صافي الخسارة قبل الزكاة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
استقطاع ضريبي
الخسارة المعدلة
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الاجل
حقوق المساهمين
قروض
التزام بقيمة اراضي سيتم رسملتها
مخصصات وارصدة دائنة
الوعاء الزكوي الخاضع للزكاة
الزكاة قبل الخسارة المرحلة بواقع ٢,٥٧٨٪
الزكاة للخسارة المعدلة بواقع ٢,٥٪
الزكاة المستحقة
زكاة سنوات سابقة
يخصم زكاة مترتبة على جهات حكومية
مخصص الزكاة للسنة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. مخصص الزكاة (يتبع)

(ج) تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٣,٥١٤,١٧٩	١٣,٢٢٠,٦٧٩	الرصيد في ١ يناير
٧,٧٠٩,٤١٩	١٠,٦١٩,٣٤٤	المكون خلال السنة
٥,٤٨٣,٤٤٧	--	ما يخص سنوات سابقة
(٣,٤٨٦,٣٦٦)	(٧,٧٠٨,٩٦٤)	المدفوع خلال السنة
١٣,٢٢٠,٦٧٩	١٦,١٣١,٠٥٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

موقف الربوط الزكوي للمجموعة

٢٠-١ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م. أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطها الزكوي للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م، مطالبة المجموعة بمستحقات زكوية بإجمالي وقدره ٥,٥٢٠,٤٣٩ ريال سعودي. وقد اعترضت المجموعة على الربط الزكوي بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المعترض عليها، وتم رفض اعتراض المجموعة من قبل الهيئة. وقامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور أعلاه إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة والجمركية ("الأمانة العامة"). أصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ("لجنة الفصل") قرارها الذي أيد وجهة نظر الهيئة في غالبية البنود المعترض عليها من قبل المجموعة. وقدمت المجموعة استئنافها ضد القرار المذكور أعلاه إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ("اللجنة الاستئنافية")، والتي لا تزال قيد الدراسة من قبل اللجنة الاستئنافية حتى تاريخه.

٢٠-٢ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنة المذكورة، ولم تصدر الهيئة ربطها النهائي لسنة ٢٠١٧ م حتى تاريخه.

٢٠-٣ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة. وأصدرت الهيئة ربطها الزكوي عن السنة المذكورة بمطالبة الشركة بمستحقات زكوية إضافية بإجمالي وقدره ٣١,٨٨٤,٦٧٥ ريال سعودي. وقدمت المجموعة اعتراضها على ربط الهيئة المذكور أعلاه. وقامت الهيئة بإصدار ربطها المعدل للسنة المذكورة، حيث تم تخفيض المستحقات الزكوية لتصبح ٢٦,٣٣٠,٦٣٦ ريال سعودي. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور أعلاه إلى الأمانة العامة، والذي لا يزال قيد الدراسة حتى تاريخه.

٢٠-٤ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م، وحصلت على شهادة الزكاة النهائية للسنوات المذكورة. ولم تقم الهيئة بإصدار الربوط الزكوي عن تلك السنوات حتى تاريخه.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١. مصروفات عمومية وإدارية

تتكون المصروفات العمومية والإدارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٧٨,٣٤٠,٠٦٣	٥٨,١٩٠,٠٠٠	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الإستثمارية
٤٢,٩٦٠,٣٩٣	٤٩,٣٩٥,٠٢٧	تكاليف موظفين
١٣,٠٩٠,١٢٤	١٢,٩٩٢,٨٤٠	أتعاب استشارية
٤,٢٨٥,٥٢٩	٤,٥١١,١٠٧	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (الإيضاح ٧)
١,٨٤٠,٠٠٠	١,٥٢٩,٠٠٧	استهلاك موجودات حق الاستخدام (الإيضاح ٨)
٥١٢,١٧٩	١٦٢,٩١٣	إطفاء موجودات غير ملموسة (الإيضاح ٩)
٤,٥٥٩,١٦٧	٤,٣٣٥,٧٣٢	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٦)
١,٦٥٦,١٦٧	٢,٤٣٣,٠٠٣	مصروفات متعلقة بتقنية المعلومات
٣,٨٧٧,١١٦	٤,٩١٢,٤٠١	أخرى
<u>١٥١,١٢٠,٧٣٨</u>	<u>١٣٨,٤٦٢,٠٣٠</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٢٢. مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨,٠٥٤,٢٠٧	١٣,٦٢٩,٤٣٦	حملات تسويق
٧٧٣,٨٧٥	١,٣٦١,٧٧٨	دعاية وإعلان
٧٨٩,٦٩٠	٧٨٩,٦٩٠	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات (الإيضاح ٧)
<u>٩,٦١٧,٧٧٢</u>	<u>١٥,٧٨٠,٩٠٤</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٢٣. أعباء تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
(٢٢,٩٨٥,٢٤٤)	(١٣,٩١٤,٩٠٩)	أعباء تمويلية من قروض
<u>(٢٢,٩٨٥,٢٤٤)</u>	<u>(١٣,٩١٤,٩٠٩)</u>	

٢٤. إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٧١٤,٧٢٥	٩,١٣٥,٤٥٠	أرباح ودائع قصيرة الأجل
١,٧٥٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	إيراد تأجير ممتلكات (إيضاح ١-٢٤)
١,٩٦٠,٤٨١	٧٤٠,٤٨٦	أخرى
<u>٤,٤٢٥,٢٠٦</u>	<u>١٢,٨٧٥,٩٣٦</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

١-٢٤ يتمثل إيراد تأجير ممتلكات في عقار قامت المجموعة بتأجيره داخل منطقة المشروع لأحد المقاولين من أجل استكمال أعمال خرسانية.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الخسارة المخفضة للسهم بقسمة صافي الخسارة العائدة إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الخسارة الأساسية للسهم تساوي الخسارة المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب خسارة منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقعة خلال السنة.

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
(١٨٧,٥٤٦,٣٥٢)	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	صافي الخسارة العائدة إلى حملة الأسهم في المجموعة
٨٨٧,٣٠٦,٥٣٦	١,٠١٢,٣٠٦,٥٣٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(٠,٢١)	(٠,١٦)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

٢٦. معاملات مع اطراف ذات علاقة

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبدالعزيز (إيضاح ١٤).

في سياق أنشطتها العادية، تتعامل الصناديق مع الأطراف ذات علاقة، وتتوافق معاملات ذات العلاقة مع شروط الصناديق وأحكامه. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، وتشمل الأطراف ذات العلاقة مجلس الإدارة، مدير الصندوق ومصرف الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بهم.

ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الموحدة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	طبيعة المعاملة	العلاقة	اطراف ذات علاقة
أرصدة الإقفال		مبلغ المعاملات خلال الفترة المنتهية				
		٤٨,٣٤٠,٠٦٣	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة أتعاب هيكلية الصندوق	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	--	قروض دفع أتعاب ترتيب القروض فوائد مستحقة	الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء
		٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٢,٧٦٧,٩٤٤	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	مجلس الإدارة واللجان التابعة	مجلس الإدارة واللجان التابعة
١,٩٦٩,٦٩٠,٩٣٢	٢,١٤٤,٣٩٤,٧٩٠	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	--			
		٢٩,٤٦٦,٤٢٨	٦٣,٩٦٢,٢٨١			
٢,٦٣٥,٠٠٠	٢,٦٧٩,٢٣٢	٤,٥٥٩,١٦٧	٤,٣٣٥,٧٣٢			
٢,٠٠١,٣٢٥,٩٣٢	٢,٢٠٥,٠٧٤,٠٢٢					

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتنوعة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليص التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان؛
(ب) مخاطر أسعار الفائدة؛ و
(ج) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة المحتمل لكل من المخاطر السابقة، وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة فيما يتعلق بوضع إطار إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والإشراف على إدارة المخاطر. وتضطلع الإدارة العليا للمجموعة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة ورفع تقارير منتظمة بذلك إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

تم وضع سياسة إدارة المخاطر لدى المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لتحديد وتحليل المخاطر التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تتم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها للجنة المراجعة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة ومطلوبات عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى والقروض. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة، ذمم مدينة، والنقد وما في حكمه.

يقوم مجلس الإدارة بالمراقبة والموافقة على السياسات لإدارة كل هذه المخاطر التالية الملخصة فيما يلي:

(أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، بما في ذلك الأرصدة البنكية والنقد، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ناشئ عن تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن الحد الأقصى للتعرض يعادل القيمة الدفترية كما هو مفصّل عنها في قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة بأن المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بأرصدة البنوك غير جوهريّة حيث أن الأرصدة النقدية محفّظ بها لدى بنوك ذات سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي بيان لأثر إجمالي المخاطر الائتمانية التي تتعرض لها المجموعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٦٨,٤٢١,١٤٨	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	نقد لدى البنوك
٦٨,٤٢١,١٤٨	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تغير القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. يتعلق تعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة السوقية بشكل رئيسي بالقروض طويلة الأجل للشركة والذي يعرضها لمخاطر سعر الفائدة للتدفقات النقدية.

تتغير نسبة تعرض قروض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة وتتمثل تواريخ إعادة التسعير التعاقدية للقروض بأسعار فائدة متغيرة في نهاية فترة التقرير فيما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦,٠٤٠,٣٤٧,٨٣٠	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	قروض بأسعار فائدة متغيرة

تحليل الحساسية لأسعار الفائدة

تتأثر الموجودات غير المتداولة بارتفاع وانخفاض تكاليف الفوائد الناتجة من القروض طويلة الأجل كنتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة، وعند اكتمال الأعمال الإنشائية للمشروع سيكون التأثير على الربح قبل الزكاة. تتأثر الموجودات غير المتداولة بما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦٠,٤٠٣,٤٧٨	٦٨,٥٩٦,٠٠٤	سعر الفائدة - الزيادة بمعدل ١٠٠ نقطة أساس
(٦٠,٤٠٣,٤٧٨)	(٦٨,٥٩٦,٠٠٤)	سعر الفائدة - النقص بمعدل ١٠٠ نقطة أساس

(ج) مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بمعاملات جوهريّة بعملات غير الريال السعودي، بالتالي فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات هامة.

(د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزانة المجموعة. يتمثل الهدف من هذا النظام المركزي في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة. يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات على المكشوف والقروض البنكية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة للوفاء بالتزاماتها، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لمواجهة الالتزامات المستقبلية في حال استحقاقها (راجع الإيضاح ٤-٢).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(د) مخاطر السيولة (يتبع)

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استنادًا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	أقل من ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قروض	٩٤,٩٩٩,٤٣٠	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	٦,٩٥٤,٥٩٩,٧٩٤
مطلوبات عقود إيجار	١,٤٠٥,٠٨٢	١١,٥٦٤,٩٨٨	١٢,٩٧٠,٠٧٠
ذمم دائنة ومستحققات	٢,٨٩٨,٤٧٦,١٠٠	٢٥٣,٠١٦,١٤٥	٣,١٥١,٤٩٢,٢٤٥
	٢,٩٩٤,٨٨٠,٦١٢	٧,١٢٤,١٨١,٤٩٧	١٠,١١٩,٠٦٢,١٠٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	أقل من ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قروض	٢٠٤,٢٩٨,٧٧٤	٦,٠٤٠,٣٤٧,٨٣٠	٦,٢٤٤,٦٤٦,٦٠٤
مطلوبات عقود إيجار	١,٧٣٩,١٣١	٥,٠٦٦,٨٠٠	٧,٣٠٥,٩٣١
ذمم دائنة ومستحققات	٢,٩٦٧,١٨٥,١٧١	١٩٦,٤٠٩,٩٦٠	٣,١٦٣,٥٩٥,١٣١
	٣,١٧٣,٢٢٣,٠٧٦	٦,٢٤٢,٣٢٤,٥٩٠	٩,٤١٥,٥٤٧,٦٦٦

٢٨. إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأسمالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللمحافظة وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال - بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٨. إدارة رأس المال (يتبع)

وتبلغ نسبة صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٩,٤١٥,٥٤٧,٦٦٦	١٠,١٢٩,٦٨١,٤٥٣	إجمالي المطلوبات
(٦٨,٤٢١,١٤٨)	(٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥)	يخصم: النقدية وما في حكمها
٩,٣٤٧,١٢٦,٥١٨	٧,٣٥٩,٧٨٧,٣٤٨	صافي المطلوبات
٨,١٣٢,٩٥٠,٤٦٧	١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	إجمالي حقوق الملكية
١,١٥	٠,٦٧	صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية

٢٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة لالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

نظراً لأنه يتم تجميع القوائم المالية للمجموعة على أساس طريقة التكلفة التاريخية، فقد تنشأ فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. ويرأي الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمها الدفترية حيث لا يتعرض أي من الموجودات والمطلوبات المالية لمخاطر سعر السوق أو مخاطر القيمة العادلة أو مخاطر سعر الفائدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. ارتباطات والتزامات مستقبلية

بلغت القيمة الإجمالية لعقود أعمال البنية التحتية والقطع الصخري والاستشارات التي أبرمتها الشركة بخصوص المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ ٧,٩٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٧,١١١ مليون ريال سعودي) تبقى منها كالتزامات مستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ ٢,٦٠٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٣,٢٩١ مليون ريال سعودي).

٣١. أمور هامة

انتشر فيروس كورونا ("كوفيد - ١٩")، الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه جائحة خلال شهر مارس ٢٠٢٠ م، عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم مما أدى إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وتسببت جائحة فيروس كوفيد - ١٩ في شكوك على الصعيد الاقتصادي العالمي. وأعلنت السلطات المالية والنقدية، المحلية والدولية على السواء، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة.

تواصل الإدارة مراقبة الأوضاع الاقتصادية غير المواتية. وضعت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المدرجة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة. يعتبر ذلك أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات القابلة للملاحظة. ومع ذلك، تظل الأسواق متقلبة وتبقى المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق.

ومع ذلك، فإن التفشي يتطور بشكل مستمر، بسبب وجود عدم تأكيد جوهري حول المدة المتوقعة وتأثيره المحتمل على الاقتصاد الكلي وأيضًا على عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، من الصعب تقييم تأثير مثل هذه الحالة المتطورة بشكل مؤكد في هذه المرحلة، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتاحة لتحديد تأثير تفشي الجائحة على الاقتصاد والقطاع العقاري.

٣٢. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة جوهريّة منذ نهاية السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وحتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة قد يكون لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٣. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٧ مارس ٢٠٢٢ م (الموافق ٤ شعبان ١٤٤٣ هـ).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل



شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الصفحات	الفهرس
١ - ٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧ - ٤٤	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") وصناديقها الاستثمارية (بشار إليهم مجتمعين بالمجموعة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة 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 المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

© ٢٠٢٢ KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

© ٢٠٢٢ كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي القوازان وشركاه مساحون ومراجعون قفوتيون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة تجزئية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٢٠٤٢٤٢٤.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

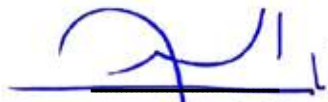
مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لآراءنا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار وصناديقها الاستثمارية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية


ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ٩ مايو ٢٠٢٣ م
الموافق ١٩ شوال ١٤٤٤ هـ

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الموجودات	الإيضاحات	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
عقارات استثمارية	٦	٢٠,٦١٩,٩٢٢,٧٠٣	١٨,٢٠١,٦٥٧,٢٨٩
ممتلكات ومعدات	٧	٣٦٣,٣٤١,٩٥٩	٨,٨٢٧,٨٦٥
ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول	١٣	١٢٠,٠٦٥,٩٠٩	--
موجودات حق الإستخدام	٨	١١,٤٧٢,٢٨٨	١٢,٢٣٢,٠٥٤
موجودات غير ملموسة	٩	٦,٨٩٦,٤٠٣	٤٣,٢٦٣
الموجودات غير المتداولة		٢١,١٢١,٦٩٩,٢٦٢	١٨,٢٢٢,٧٦٠,٤٧١
ذمم مدينة تجارية	١٣	٢٦٦,٢٨١,٢٧٨	--
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠	١١,٤٩٥,٥٣٠	--
موجودات محتفظ بها للبيع	٦	٩٤,٨٢٠,١٥٥	--
مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى	١١	٢٢٨,٨٣٤,٠٩٧	١٠٥,٥٠٦,٦٧٩
نقد وما في حكمه	١٢	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥
الموجودات المتداولة		١,٥٢٣,٧٠٤,٠١٦	٢,٨٧٥,٤٠٠,٧٨٤
إجمالي الموجودات		٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨	٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٤	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠
خسائر متراكمة		(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)
إجمالي حقوق الملكية		١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢
المطلوبات			
قروض طويلة الأجل	١٥	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤
التزامات عقود الإيجار	٨	١٠,٥٠٢,٩٥٢	١١,٥٦٤,٩٨٨
منافع الموظفين	١٦	١٦,٠٩٢,٣٢١	١٤,٦١٠,٦٥٩
ذمم دائنة محتجزة	١٧	١٢٨,٨٠١,٤٢٧	٢٣٨,٤٠٥,٤٨٦
المطلوبات غير المتداولة		٧,٢٤٤,٦٠٢,٢٢٥	٧,١٢٤,١٨١,٤٩٧
قرض قصير الأجل	١٥	--	٩٤,٩٩٩,٤٣٠
التزامات عقود الإيجار	٨	١,٨٥٠,٠٥٤	١,٤٠٥,٠٨٢
ذمم دائنة - شراء أراضي	١٨	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧	٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤
ذمم دائنة تجارية	١٩	١٣٧,٥١١,٩٣١	١٧,٠٣٣,٩٠٩
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢٠	١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨	٤٤١,١٤٣,٣٦٢
مخصص زكاة	٢١	١٣,١٠٥,٠٤٠	١٦,١٣١,٠٥٩
المطلوبات المتداولة		٣,٢٤٦,٦٤٥,٣٨٠	٣,٠٠٥,٤٩٩,٩٥٦
إجمالي المطلوبات		١٠,٤٩١,٢٤٧,٦٠٥	١٠,١٢٩,٦٨١,٤٥٣
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨	٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
الإيرادات	٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢	--
تكاليف الإيرادات	(٢٤٨,٨٢٠,٦٧٢)	--
إجمالي الربح	١٨٠,٥٧٨,٨٥٠	--
مصروفات عمومية وإدارية	(١٦١,٤٧٤,٣٧٣)	(١٣٨,٤٦٢,٠٣٠)
مصروفات بيع وتسويق	(٤٥,٠٠٧,١٨٩)	(١٥,٧٨٠,٩٠٤)
الخسارة التشغيلية	(٢٥,٩٠٢,٧١٢)	(١٥٤,٢٤٢,٩٣٤)
أعباء تمويلية	(١٩,٢٥٢,٥٣٥)	(١٣,٩١٤,٩٠٩)
إيرادات أخرى	٣٠,٦٤٩,٥٠٣	١٢,٨٧٥,٩٣٦
الخسارة قبل الزكاة	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)
الزكاة	(٧,٥٩٠,٤٦١)	(١٠,٦١٩,٣٤٤)
خسارة السنة	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)
الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
إعادة قياس مخصص منافع الموظفين	٢,٢٢٣,٢٤٦	١,٤٣٠,٥٨٦
إجمالي الخسارة الشاملة	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)
خسارة السهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة	١,٢٥٠,٧٢١,٧٠٧	١,٠١٢,٣٠٦,٥٣٦
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)	(٠,٠١)	(٠,١٦)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	رأس المال	
١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	--	خسارة السنة
٢,٢٢٣,٢٤٦	٢,٢٢٣,٢٤٦	--	الدخل الشامل الآخر
(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠	--	١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠	زيادة رأس المال من تحويل التزامات
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	أراضي إلى حقوق ملكية (إيضاح ١٤)
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٨,١٣٢,٩٥٠,٤٦٧	(٧٤٠,١١٤,٨٩٣)	٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	--	خسارة السنة
١,٤٣٠,٥٨٦	١,٤٣٠,٥٨٦	--	الدخل الشامل الآخر
(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس مال إضافي مدفوع (إيضاح ١٤)
١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	الإيضاحات	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)		خسارة السنة قبل الزكاة تعديلات للبنود التالية:
٥,٣٠٠,٧٩٧	٣,٧٣٨,٧٩٤	٧	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٥٢٩,٠٠٧	١,٩١٣,٦٢٦	٨	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٦٢,٩١٣	٧٧٦,٥٢٥	٩	إطفاء مبيعات غير ملموسة
٨,١٣١,٩٦٢	--		إطفاء أتعاب ترتيبات القروض
--	٨٤٥,٠٠٥	١٣	مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة التجارية
١٣,٩١٤,٩٠٩	١٩,٢٥٢,٥٣٥	٢٥	أعباء تمويلية
(٢,٩١٠)	(٨,٠٩٣)		مكاسب من بيع ممتلكات ومعدات
(٢,٧٥١,٦٧٢)	(١,٦٨٢,٤٦٢)		دخل من ودائع قصيرة الأجل
٣,٥٢٢,٧٠٢	٣,٧٧١,٦٣٤	١٦	مخصص منافع الموظفين
(١٢٥,٤٧٥,١٩٩)	١٤,١٠١,٨٢٠		
--	(٣٨٧,١٩٢,١٩٢)		التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:
٥١٢,٩٧٢,٧٩٥	(١٢١,٦٤٤,٩٥٦)		ذمم مدينة تجارية
(٩٦,٣٧٣,١٨٥)	١٢٠,٤٧٨,٠٢٢		مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(٩٧,٤٩٧,٦٧٦)	(١٩٧,٣٨٨,٥٣٦)		ذمم دائنة تجارية
(١,٩٧٨,٢٧٨)	(٦٦,٧٢٦)		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٧,٧٠٨,٩٦٤)	(١٠,٦١٦,٤٨٠)		منافع الموظفين المدفوعة
١٨٣,٩٣٩,٤٩٣	(٥٨٢,٣٢٩,٠٤٨)		الزكاة المدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(١,٣٥١,١٧١)	(٢,٨١٢,٤٢٠)	٧	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
--	(٧,٦٢٩,٦٦٥)	٩	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
٧٠,١٣٠	٩,٠٠٢		إضافات على موجودات غير ملموسة
(٩٩٧,٩٩٠,٦٥٧)	(١,٦١٤,٦٣٥,٩٧٦)		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(١,٠٥٥,٤١٠)	٥٤٢,٤٩٠,٤٤٤		صافي التغير في عقارات استثمارية
١,٠٤٩,٩٥٧	(١١,٤٩٥,٥٣٠)		صافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي
(٩٩٩,٢٧٧,١٥١)	(١,٠٩٤,٠٧٤,١٤٥)		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	--	١٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٨١٤,٨٤٨,٣٢١	٢٢٩,٦٠٥,١٥٩		متحصلات من زيادة رأس المال
(١٠٩,٢٩٩,٣٤٤)	(٩٤,٩٩٩,٤٣٠)		متحصلات من قروض طويلة الأجل
(١,٨٥٥,٦٠٠)	(٢,٢٥٥,٦٠٠)	٨	صافي التغير في قروض قصيرة الأجل
(١٧٨,٧٠٨,٥٠١)	(٣٠٠,٢٥٧,٧٧٤)		مدفوعات التزامات عقود الإيجار
(٨,١٧٤,٢٦١)	(٣,٣١٠,٣١١)		مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل
٣,٥١٦,٨١٠,٦١٥	(١٧١,٢١٧,٩٥٦)		مدفوعات أعباء تمويلية من قرض قصير الأجل وعقود إيجار
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٢,٧٠١,٤٧٢,٩٥٧	(١,٨٤٧,٦٢١,١٤٩)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٨,٤٢١,١٤٨	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥		النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	١٢	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة
٢٠٨,١٦٤,٣٥٣	٩٠٨,٩٨٣,٦٤٧		الإفصاح عن المعاملات غير النقدية:
			أعمال تطوير منجزة غير موقتة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٢ م (الموافق ٢٨ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٢ م (الموافق ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، شارع الرصيفة
ص.ب ١٦٧٨٦
الرمز البريدي ٢١٩٥٥
المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط الشركة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصعة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والانفاق.

حققت المجموعة إيرادات من بيع ٣ قطع أراضي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، ومع ذلك، لازالت الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي "وجهة مسار" في مكة المكرمة ("المشروع") حيث تقوم الشركة بتملك الأراضي والعقارات بالمنطقة التي سيقام عليها المشروع وذلك عن طريق الهيئة الملكية لمدينة مكة والمشاعر المقدسة، وقد بدأت أعمال الحفر والقطع الصخري وأعمال البنية التحتية في المشروع.

تشمل هذه القوائم المالية الموحدة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ م (الموافق ٢٣ ربيع أول ١٤٤٢ هـ).

كذلك تشمل هذه القوائم المالية للمجموعة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، وصناديقها الاستثمارية (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الصناديق الاستثمارية فيما يلي:

اسم الصندوق التابع	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	٢٠٢٢ م ١٠٠%
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	٢٠٢١ م ١٠٠%

٢. أسس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، فيما عدا منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة، والاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستثمارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤-٢ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييمًا لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. علاوةً على ذلك، فإن الإدارة ليست على دراية بأي عدم تأكد جوهري قد يؤثر شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. لذلك، لا يزال إعداد القوائم المالية الموحدة يتم على أساس الاستمرارية.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

(١) تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للمجموعة.

(٢) خطة المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة خطة المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ١٦.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

(٣) العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة استهلاك الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف. تعتقد المجموعة أن القيم المتبقية قد لا يكون لها تأثيراً جوهرياً على تكلفة الاستهلاك والقيمة الدفترية للموجودات. وبناءً عليه، يتم افتراض القيمة المتبقية بصفر. تعتقد الإدارة أيضاً أن استهلاك القسط الثابت يعكس نموذج استهلاك المنافع الاقتصادية.

تراجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سنوياً لتحديد أي تغييرات جوهريّة عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مترتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

(٤) خيارات التمديد لعقود الإيجار

في حالة عقود الإيجار التي تكون فيها خيارات التمديد متاحة أيضاً للمجموعة، يتم تطبيق الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة هذا الخيار. تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند حدوث أي حدث هام أو تغيير كبير في الظروف التي تخضع لسيطرة المجموعة.

(٥) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

(٦) معدل خصم عقود الإيجار

تقوم الإدارة باستخدام التقديرات في تحديد معدل الافتراض المتزايد في احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة.

٤-١ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١-٤ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في المنشأة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في المنشآت المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على منشأة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على المنشأة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على المنشأة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للمنشأة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على المنشأة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع المنشآت المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في المنشأة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في المنشأة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة في حال وجودها) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعد القوائم المالية للمنشآت التابعة بإتباع فترات مالية مماثلة لفترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للمنشآت التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المستخدمة من قبل المجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٤ تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

٢-٤-١ الموجودات

تتألف المجموعة الموجودة والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً في حال:

- من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٢-٤-٢ المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- توقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- الاحتفاظ به بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- توقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣-٤ المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء التمويلية كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تحميل مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٤-٤ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية الشركة في المنشآت التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

٥-٤ ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

خلال سنة ٢٠٢٠م، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (أ / ٨٤) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معقياً من ضريبة القيمة المضافة وبخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٥-٤ ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية (يتبع)

بخلاف معاملات الاستبعادات العقارية المشمولة بنظام ضريبة التصرفات العقارية، تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة لتوريد السلع والخدمات الأخرى وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد ("ضريبة القيمة المضافة على المخرجات") ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات غير القابلة للمطالبة بها بموجب نظام ضريبة التصرفات العقارية ("ضريبة القيمة المضافة على المدخلات"). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بضريبة القيمة المضافة على المدخلات على التوريدات المختلطة باستخدام معادلة المعدل الافتراضي التناسبي.

٦-٤ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً بواسطة كيانات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقاً. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبنود.

٧-٤ الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبنود المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والألات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء إثبات الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٤ الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإثبات والقياس (يتبع)

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري، بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف انخفاض قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

استهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها عند الاقتضاء.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات:

العمر الإنتاجي بالسنوات

الفئات

٣ - ٤	أثاث وتجهيزات
٤	سيارات
٣ - ٥	أجهزة حاسب آلي
٥ أو فترة العقد أيهما أقل	تحسينات على عقارات مستأجرة

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً ويتم تعديلها لاحقاً، إذا كان ذلك ملائماً.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة حال وجودها. عندما تكون الأعمال الرأسمالية جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة.

٨-٤ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين. لتقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزاً بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المحدد مادياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل؛

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٨-٤ عقود الإيجار (يتبع)

- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية و غرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية و غرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
 - للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
 - تصميم المجموعة للأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات ذي الصلة.

موجودات حق الاستخدام:

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذي الصلة للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة. ولاحقاً، تم قياسه بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالمتكاثرات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحة منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذو الصلة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٨-٤ عقود الإيجار (يتبع)

مطلوبات عقود الإيجار (يتبع):

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ("معدل الاقتراض الإضافي")، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تيرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة.

يتم إثبات حوافز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي الذمم المدينة لعقود الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إثبات حق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

معدل الاقتراض المتزايد

لا تستطيع المجموعة على الفور تحديد سعر الفائدة المضمن في عقود الإيجار، وبالتالي تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في قياس التزامات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يجب على المجموعة دفعه من أجل الاقتراض المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لحق استخدام الأصل في بيئة اقتصادية مماثلة لفترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد "المبلغ الذي على المجموعة دفعه" والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عند الحاجة للتعديل بما يتناسب مع شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام البيانات الملحوظة (مثل: أسعار الفائدة في السوق) والمتوفرة واللائمة لعمل بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

٩-٤ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسمة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهريّة لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع، فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٠-٤ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً، إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم بها الاستبعاد.

المصروفات المتكبدة لاستبدال بنود العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية لعقار استثماري عن قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

١١-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٢-٤ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلائم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنوياً تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

١٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل المجموعة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار منخفض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد طرح الاستهلاك، ما لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يجب على المجموعة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما، و فقط عندما تصبح المجموعة طرفاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرًا تمويليًا جوهريًا، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرًا تمويليًا جوهريًا أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهرًا بسعر المعاملة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛ و
(ب) تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للمجموعة التي تقاس بالتكلفة المطفأة هي الفئة الأنسب إلى المجموعة.

موجودات مالية مقيسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- (أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
(ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصًا الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا أساسيًا من طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقًا لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد انخفضت فقط في حال كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الإثبات الأولي للأصل وأن حدث الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي أو لمجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل يعتد به. قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المدينون أو مجموعة من المدينون يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تعثر وتأخر في سداد الفائدة أو أصل المبلغ أو احتمالية تعرضهم للإفلاس أو إجراء إعادة هيكلة مالية وبيانات يمكن ملاحظاتها تدل على وجود انخفاض في القيمة يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل الأحوال الاقتصادية التي تتناسب مع حالات التعثر في السداد.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى ١٢ شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيبت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتماشى مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف ودمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المجموعة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- (أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
- (ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- (ج) عقود الضمان المالي.
- (د) التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثباتات المطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إلغاء الإثباتات

يتم إلغاء إثباتات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية - إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص - على سبيل المثال - بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فانه يتم عكس المخصص.

٤-١٥ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين قصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

خطة المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطة المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات ربح أو خسارة بتخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الإكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة المجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١٦ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمنافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت.

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

- الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.
- الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الخصومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

تعترف المجموعة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصل الموعود به وتفي المجموعة بالتزامات الأداء. تنظر المجموعة في المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول الموعودة:

- للمجموعة الحق في استلام ثمن الأصل.
- قامت المجموعة بنقل الحيازة المادية للأصل.
- العميل لديه مخاطر ومكافآت كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل الأصل.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإجبارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

٥-١ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة
لا يوجد أية معايير جديدة تم إصدارها تنطبق على المجموعة، إلا أنه يوجد عدد من التعديلات الجديدة على المعايير التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٢م، وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

٥-٢ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة غير المطبقة
فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	الوصف عقود تأمين	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي ١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١ والإرشاد التطبيقي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢	إفصاح السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

تقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة عند التطبيق.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية

٦-١ فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
		أراضي المشروع
		التكلفة:
٩,٩٥٦,٠٨٠,٥٧٣	٩,٩٧٠,٤٠٧,٥٢٢	الرصيد كما في ١ يناير
١٤,٣٢٦,٩٤٩	٥٨٧,٩٩١,٦٩٦	إضافات خلال السنة (إيضاح ٤-٦)
--	(١١٤,٣٨٢,٩٤٥)	استيعادات خلال السنة (إيضاح ٥-٦)
--	(١٧٨,٦١٢,١٠٦)	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦-٦)
--	(٤٧,٦٤٧,٨٧٩)	أراضي محولة إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٧-٦)
٩,٩٧٠,٤٠٧,٥٢٢	١٠,٢١٧,٧٥٦,٢٨٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
		الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
		التكلفة:
٦,٨٨٦,٨٦٤,٠٤٣	٨,٢٣١,٢٤٩,٧٦٧	الرصيد كما في ١ يناير
١,٣٤٤,٣٨٥,٧٢٤	٢,٥٠٧,٨٩٢,٥٥٧	إضافات خلال السنة (إيضاح ٩-٦)
--	(١١٢,٩٧٤,٣٦٣)	استيعادات خلال السنة (إيضاح ٥-٦)
--	(١٧٦,٨٢٩,٢٧٠)	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦-٦)
--	(٤٧,١٧٢,٢٧٦)	أراضي محولة إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٧-٦)
٨,٢٣١,٢٤٩,٧٦٧	١٠,٤٠٢,١٦٦,٤١٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
١٨,٢٠١,٦٥٧,٢٨٩	٢٠,٦١٩,٩٢٢,٧٠٣	الإجمالي

٢-٦ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١ م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة. بناء عليه، قد تم إصدار عدد ٤ صكوك شاملة للمشروع لصالح الشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ م (الموافق ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي المشروع لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع كاستثمارات عقارية والتي تحتوي ٢٠٥ قطعة أرض استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك التجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٥).

٣-٦ تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم العقاري شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (شركة "جيه إل إل")، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة جيه إل إل، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٣١٢٨٦، هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة جيه إل إل المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة بشكل رئيسي على أساس أسلوب السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة. يفترض التقييم أن قطع الأراضي في المخطط الرئيسي مطورة بكامل الخدمات، والتي تشمل جميع أعمال البنية التحتية من ضمنها الشوارع، الشبكات الكهربائية، شبكات المياه، الصرف الصحي، واستخدامات الأراضي، وأنه يمكن بيعها في هذه الحالة في تاريخ التقييم. تتوقع الإدارة أن تكاليف إكمال أعمال البنية التحتية لن يتجاوز القيمة العادلة لأراضي المشروع.

٤-٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، يمثل مبلغ الزيادة في قيمة أراضي المشروع ٥٨٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٤ مليون ريال سعودي). والذي يمثل بشكل رئيسي قيمة تعويض اضافية بمبلغ ٥٦٣ مليون ريال سعودي لأحد ملاك العقارات بموجب قرار من المحكمة العامة بمكة المكرمة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية (يتبع)

٥-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، استبعدت المجموعة ٣ أراضي بإجمالي تكلفة ٢٤٨ مليون ريال سعودي، والتي تمثل تكلفة شراء بقيمة ٢٢٧ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى التكاليف التقديرية التي لم يتم تكبدها بعد بقيمة ٢١ مليون ريال سعودي حيث قامت المجموعة بتصنيفها كإلتزامات تخص هذه التكاليف التقديرية المتعلقة بالمشروع (إيضاح ٢٠).

٦-٦ قامت المجموعة بتحويل تكلفة ٦ قطع أراضي إلى الممتلكات والمعدات حيث حددت الإدارة الاستخدام المستقبلي لهذه الأراضي والتي ستكون لأغراض الإدارة (إيضاح ٣-٧).

٧-٦ قامت المجموعة بتحويل تكلفة قطعتين من الأراضي إلى موجودات محتفظ بها للبيع حيث تنوي الإدارة بيعها خلال عام ٢٠٢٣م.

٨-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمكنت المجموعة من الوصول للقيمة العادلة لحقها في الاستفادة من مواقف السيارات وأكشاك البيع بالتجزئة وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات ("ICT"). تم تصنيف تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في الممتلكات والمعدات ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بينما تم تصنيف العناصر الأخرى في العقارات الاستثمارية.

٩-٦ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم مباني المشروع. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم رسملة مبلغ ٣٤٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٢٥٧ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

١٠-٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مازالت أعمال البنية التحتية تحت الإنشاء ويتوقع أن يتم اكتمالها في النصف الثاني من عام ٢٠٢٣م.

١١-٦ تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	--	٣٩,٥٣٧,٤٠٩	٣٩,٥٣٧,٤٠٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	--	٤٠,١٤٦,٥٤٠	٤٠,١٤٦,٥٤٠

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات

١٧- فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

التكلفة:	أراضي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	مستأجرة عقارات	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م	--	٨,٥٨٠,٢٨٥	٣,٧٠٤,٩٠٧	٧,٣٩٨,١٩٦	١١,١٩٣,٦٠٢	--	٣٠,٨٧٦,٩٩٠
إضافات خلال السنة	--	١,٩٨٩,٦١٢	--	٤٢٠,٧٥٨	٤٠٢,٥٠٠	--	٢,٨١٢,٤٢٠
إعادة تصنيف استيعادات	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	--	--	--	--	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٥٥,٤٤١,٣٧٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	(٧٣٥,٤٢٩)	--	(١١,٦٧٢)	--	--	(٧٤٧,١٠١)
		٩,٨٣٤,٤٦٨	٣,٧٠٤,٩٠٧	٧,٨٠٧,٢٨٢	١١,٥٩٥,٦٥٢	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٨٨,٣٨٣,٦٨٥
الاستهلاك المتراكم:							
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م	--	٦,٨٣٩,٠٢٨	٣,٧٠٤,٨٨١	٦,٧٦٢,٥٧٠	٤,٧٤٢,٦٤٦	--	٢٢,٠٤٩,١٢٥
المحمل للسنة	--	١,١٢٧,٩٥٩	--	٣٨٣,٧١١	٢,٢٢٧,١٢٤	--	٣,٧٣٨,٧٩٤
استيعادات	--	(٧٣٤,٩٠٤)	--	(١١,٢٨٩)	--	--	(٧٤٦,١٩٣)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	--	٧,٢٣٢,٠٨٣	٣,٧٠٤,٨٨١	٧,١٣٤,٩٩٣	٦,٩٦٩,٧٧٠	--	٢٥,٠٤١,٧٢٦

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات (نتيج)

٧-٢ فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

<u>التكلفة:</u>	<u>أرضي</u>	<u>إثاث وتجهيزات</u>	<u>سيارات</u>	<u>أجهزة حاسب الي</u>	<u>تأمينات على</u>	<u>أعمال رأسمالية</u>	<u>الإجمالي</u>
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م	--	٨,٧٥٤,٤٢٢	٣,٩٣١,٩٥٨	٧,٠٧٧,٣٤٣	١٢,٣٩٦,١٨٧	--	٣١,٥٥٩,٩٥٠
إضافات خلال السنة	--	٥٢٠,٣١٨	--	٣٥٢,٩٤٧	٤٧٧,٩٠٦	--	١,٣٥١,١٧١
استبعادات	--	(١٩٤,٤٩٥)	(٢٢٧,٠٥١)	(٣٢,٠٩٤)	(١,٥٨٠,٤٩١)	--	(٢,٠٣٤,١٣١)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	--	٨,٥٨٠,٢٤٥	٣,٧٠٤,٩٠٧	٧,٣٩٨,١٩٦	١١,٩٩٣,٦٠٢	--	٣٠,٨٧٦,٩٩٠
<u>الاستهلاك المتراكم:</u>							
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م	--	٥,٣٤٥,٩٠٩	٣,٣٢٤,٠٦٤	٥,٨٣٩,٥٧٥	٤,١٠٩,٣٩٦	--	١٨,٦١٨,٩٤٤
المحمل للسنة	--	١,٥٨٩,٠٨٩	٦٠٧,٨٦٤	٩٤٣,١٠٤	٢,١٦٠,٧٤٠	--	٥,٣٠٠,٧٩٧
استبعادات	--	(٩٥,٩٧٠)	(٢٢٧,٠٤٧)	(٢٠,١٠٩)	(١,٥٢٧,٤٩٠)	--	(١,٨٧٠,٦١٦)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	--	٦,٨٣٩,٠٢٨	٣,٧٠٤,٨٨١	٦,٧٦٢,٥٧٠	٤,٧٤٢,٦٤٦	--	٢٢,٠٤٩,١٢٥
<u>صافي القيمة الدفترية:</u>							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	٢,٦٠٢,٣٨٥	٢٦	٦٧٢,٢٩٠	٤,٦٢٥,٨٨٢	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٦٣,٣٤١,٩٥٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	--	١,٧٤١,٢٥٧	٢٦	٦٣٥,٦٢٦	٦,٤٥٠,٩٥٦	--	٨,٨٢٧,٨٦٥

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات (يتبع)

٧-٣ تتكون الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من أعمال البنية التحتية الخاصه بما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
--	١٧٠,٣٤٧,٠٢٨	أرض المبنى الإداري (إيضاح ٦)
--	١٣,٠٢٩,٨٣٨	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
--	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	

٧-٤ تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤,٥١١,١٠٧	٣,٧٣٨,٧٩٤	مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢٣)
٧٨٩,٦٩٠	--	مصرفات بيع وتسويق (الإيضاح ٢٤)
٥,٣٠٠,٧٩٧	٣,٧٣٨,٧٩٤	

٨. عقود الإيجار

(أ) موجودات حق الاستخدام

(١) في مايلي حركة موجودات حق الاستخدام للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٩,١٤٥,٩٣١	١٥,٦٠١,٠٦١	التكلفة:
--	١,١٥٣,٨٦٠	الرصيد كما في بداية السنة
٦,٤٥٥,١٣٠	--	إضافات
١٥,٦٠١,٠٦١	١٦,٧٥٤,٩٢١	إعادة قياس خلال السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
١,٨٤٠,٠٠٠	٣,٣٦٩,٠٠٧	الاستهلاك المتراكم:
١,٥٢٩,٠٠٧	١,٩١٣,٦٢٦	الرصيد كما في بداية السنة
٣,٣٦٩,٠٠٧	٥,٢٨٢,٦٣٣	المحمل للسنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
١٢,٢٣٢,٠٥٤	١١,٤٧٢,٢٨٨	صافي القيمة الدفترية:
		الرصيد كما في نهاية السنة

قامت الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بإعادة قياس مدة عقد إيجار المكتب الفرعي في جدة من ٥ الى ١٠ سنوات.

(٢) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١,٥٢٩,٠٠٧	١,٩١٣,٦٢٦	مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢٣)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨. عقود الإيجار (يتبع)

ب) مطلوبات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٧,٣٠٥,٩٣١	١٢,٩٧٠,٠٧٠	الرصيد كما في بداية السنة
--	١,١٥٣,٨٦١	إضافات خلال السنة
٧,٠١٤,٤٨٥	--	إعادة قياس خلال السنة
٥٠٥,٢٥٤	٤٨٤,٦٧٥	مصرفات الفائدة
(١,٨٥٥,٦٠٠)	(٢,٢٥٥,٦٠٠)	مدفوعات خلال السنة
١٢,٩٧٠,٠٧٠	١٢,٣٥٣,٠٠٦	الرصيد كما في نهاية السنة

إن معدل المتوسط المرجح للخصم المطبق هو ٤,٠٥٪.

يتم عرض مطلوبات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١١,٥٦٤,٩٨٨	١٠,٥٠٢,٩٥٢	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء الغير المتداول
١,٤٠٥,٠٨٢	١,٨٥٠,٠٥٤	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء المتداول
١٢,٩٧٠,٠٧٠	١٢,٣٥٣,٠٠٦	

٩. موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٦,٣٨٤,٧٥٩	٥,٤٠٨,٠٤٩	التكلفة:
٩٨,٥٢٠	٧,٦٢٩,٦٦٥	الرصيد كما في بداية السنة
(١,٠٧٥,٢٣٠)	--	الإضافات خلال السنة
٥,٤٠٨,٠٤٩	١٣,٠٣٧,٧١٤	الاستبعادات خلال السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
٦,٢٧٧,٠٨٣	٥,٣٦٤,٧٨٦	إطفاء:
١٦٢,٩١٣	٧٧٦,٥٢٥	الرصيد كما في بداية السنة
(١,٠٧٥,٢١٠)	--	الإطفاء (الإيضاح ٢٣)
٥,٣٦٤,٧٨٦	٦,١٤١,٣١١	الاستبعادات خلال السنة
٤٣,٢٦٣	٦,٨٩٦,٤٠٣	الرصيد كما في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
--	١١,٤٩٥,٥٣٠	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

١-١٠ يمثل هذا استثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ("الصندوق")، وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل النشاط الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقود مربحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٢-١٠ في تاريخ ١ يوليو ٢٠٢١ م باعت المجموعة جميع استثماراتها في الصندوق ونتج عنه مكاسب بمبلغ ٦٦٧,٢١٠ ريال سعودي.

فيما يلي حركة الاستثمار في الصندوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,٠٤٩,٩٥٧	--	الرصيد كما في بداية السنة
٥٥٥,٤٤٥,٩٩٩	١٣,٠٠٠,٠٠٠	المضاف خلال السنة
(٥٥٧,١٦٣,١٦٦)	(١,٦٠٠,٠٠٠)	المستبعد خلال السنة
٦٦٧,٢١٠	٩٥,٥٣٠	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
--	١١,٤٩٥,٥٣٠	(إيضاح ٣-١٠) الرصيد كما في نهاية السنة

٣-١٠ فيما يلي الحركة في صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
--	٩٣,٨١٦	مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة
٦٦٧,٢١٠	١,٧١٤	مكاسب محققة بالقيمة العادلة للسنة
٦٦٧,٢١٠	٩٥,٥٣٠	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

١١. مصروفات مدفوعة مقدماً وذهب مدينة أخرى

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والذهب المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨٣,٢٦٧,٤٩١	١٦٤,٦٧٨,٥١٩	ضريبة القيمة المضافة
١٦,٨٤٢,٤٧٣	٥٩,٢٣٠,١٣٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٤٣٢,٢٨٢	٢,٧٦٨,٦٠٩	رسوم وترخيص
٢,٩٦٤,٤٣٣	٢,١٥٦,٨٣٧	أخرى
١٠٥,٥٠٦,٦٧٩	٢٢٨,٨٣٤,٠٩٧	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٣٦٧,٨٩٤,١٠٥	٢٣٢,٧٧٢,٩٥٦	نقد لدى البنوك
٢,٤٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٥٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١-١٢)
٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	

١-١٢ يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائداً عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

٢-١٢ طبقاً لاتفاقية تمويل المشاركة ثم الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم الشركة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات. وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة.

١٣. ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
--	٣٨٧,١٩٢,١٩٢	ذمم مدينة تجارية
--	(٨٤٥,٠٠٥)	تخفيض: مخصص خسائر الائتمان
--	٣٨٦,٣٤٧,١٨٧	

في ما يلي حركة مخصص خسائر الائتمان لذمم مدينة تجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
--	--	الرصيد كما في بداية السنة
--	٨٤٥,٠٠٥	المضاف خلال السنة
--	٨٤٥,٠٠٥	الرصيد كما في نهاية السنة

يتم عرض الذمم المدينة التجارية في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
--	١٢٠,٠٦٥,٩٠٩	ذمم مدينة تجارية - الجزء الغير متداول
--	٢٦٦,٢٨١,٢٧٨	ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول
--	٣٨٦,٣٤٧,١٨٧	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١,١٨٧,٣٠٦,٥٣٣ سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي، جزء منها عيني وجزء نقدي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	قيمة أسهم مصدرة
١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	

قرر مجلس إدارة الشركة زيادة رأس المال في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠ م من ٨,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي إلى ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي من خلال حق اكتتاب أسهم بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي. والذي تم الموافقة عليه من قبل أعضاء الجمعية العامة غير العادية في ١٩ أبريل ٢٠٢١ م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، أكملت الشركة إجراءات زيادة رأس المال القانونية وتم إصدار السجل التجاري والنظام الأساسي المعدل في تاريخ ١ أغسطس ٢٠٢١ م (الموافق ٢٢ ذو الحجة ١٤٤٢ هـ).

أوصى مجلس الإدارة في ٧ مارس ٢٠٢٢ م على زيادة رأس مال الشركة من مبلغ ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي إلى مبلغ ١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠ ريال سعودي، من رسملة جزء من التزامات الشركة الخاصة بالهيئة العامة لعقارات الدولة، الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ووقف عثمان بن عفان وذلك بموجب إصدار أسهم جديدة بعدد ١٢٠,٥٥٤,٨٨٣ سهم قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي كما يلي:

عدد الاسهم	قيمة الاسهم	
٦٣,٤٨٢,٩٤٦	٦٣٤,٨٢٩,٤٦٠	الهيئة العامة لعقارات الدولة
٥٦,٩٩٠,٩٤٢	٥٦٩,٩٠٩,٤٢٠	الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم
٨٠,٩٩٥	٨٠٩,٩٥٠	وقف عثمان بن عفان
١٢٠,٥٥٤,٨٨٣	١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠	

وفي تاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٢ م، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية للشركة على توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من مبلغ ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي إلى مبلغ ١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠ ريال سعودي. وأكملت الشركة إجراءات زيادة رأس المال القانونية وتم إصدار النظام الأساسي المعدل في تاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٢٢ م.

١٥. القروض

القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٦,٢٣٢,٠٧٦,٠٤١	٦,٤٥٢,٢٥٨,٠٨٨	التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة (إيضاح ١٥-١)
٦٨٢,٧٧٢,٢٨٠	٦٨٢,٧٧٢,٢٨٠	التزامات بموجب اتفاقية توريق (إيضاح ١٥-٢)
(٥٥,٢٤٧,٩٥٧)	(٤٥,٨٢٤,٨٤٣)	أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات (إيضاح ١٥-٣)
٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. القروض (يتبع)

١-١٥ بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٩م، جددت المجموعة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٢م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبد العزيز وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لاتفاقية التمويل ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي مقسمة إلى ما يلي:

تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل مشاركة ثم إجارة طويل الاجل لمدة ثمان سنوات بحد ائتماني لايتجاوز ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع ولايق للجموعة استخدامه لأي غرض آخر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، سحبت المجموعة مبلغ ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض. ويسدد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. قامت المجموعة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من بنوب عنه.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، سحبت المجموعة مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في ٢٥ فبراير ٢٠٢٠م (الموافق ١ رجب ١٤٤١هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة بمبلغ ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الإستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك.

٢-١٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم إبرام اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الاجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لايتجاوز ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع، ولايق للجموعة استخدامه لأي غرض آخر. سحبت المجموعة دفعة بمبلغ ٦٨٢,٨ مليون ريال سعودي حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بانتهاء فترة السماح، وهي بحد أقصى ٣٦ شهر تبدأ من أول عملية استخدام للتمويل، وبعدها أقصى ٧ سنوات متضمنة فترة السماح. ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

٣-١٥ تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات بنسبة ١٪ إلى ١,٥٪ من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل أعمال البنية التحتية.

٤-١٥ تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصص من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في تمويل أعمال البنية التحتية.

القرض قصير الأجل

٥-١٥ تحصلت المجموعة على تمويل بيع أجل قصير الأجل من أحد البنوك التجارية لمدة سنة واحدة بحد ائتماني لا يتجاوز ٣٠٠ مليون ريال سعودي تستخدم لتمويل دفع المصروفات والنفقات العامة للمشروع. لم تقم المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسحب أي دفعات تمويل وقامت بسداد كافة المبالغ القائمة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٩٤,٩٩٩,٤٣٠ ريال سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. منافع الموظفين

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٤,٦١٠,٦٥٩	١٦,٠٩٢,٣٢١	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

لدى المجموعة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف. هذه المنافع مطلوبة بموجب قانون العمل السعودي. تعتمد مكافأة نهاية الخدمة على الرواتب والبدايات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة كما هو منصوص عليه في أنظمة المملكة العربية السعودية.

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المدرجة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة.

صافي مصروفات المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٣,١٠٣,٩٦٤	٣,٣١٩,٧٣٨	تكاليف الخدمة الحالية
٤١٨,٧٣٨	٤٥١,٨٩٦	تكلفة الفوائد على التزامات المنافع
٣,٥٢٢,٧٠٢	٣,٧٧١,٦٣٤	صافي مصروفات المنافع

الحركة في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة مثبتة في قائمة المركز المالي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٤,٤٩٦,٨٢١	١٤,٦١٠,٦٥٩	التزامات المنافع المحددة كما في ١ يناير
٣,١٠٣,٩٦٤	٣,٣١٩,٧٣٨	تكاليف الخدمة الحالية
٤١٨,٧٣٨	٤٥١,٨٩٦	تكلفة الفوائد
(١,٤٣٠,٥٨٦)	(٢,٢٢٣,٢٤٦)	الربح الاكتواري من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر
(١,٩٧٨,٢٧٨)	(٦٦,٧٢٦)	منافع مدفوعة
١٤,٦١٠,٦٥٩	١٦,٠٩٢,٣٢١	التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزام خطة المنافع المحددة ما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٣,١٠ %	٤,٧٠ %	معدل الخصم
٥ %	٥ %	زيادات أو معدل الرواتب المستقبلية
٦٠ سنة	٦٠ سنة	معدل الوفيات
١٤,٤٤ %	٦,١٢ %	معدلات تسريح الموظفين

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. منافع الموظفين (يتبع)

الحساسية في منافع المزايا المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في ٣١ ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٦,٥٨١,٩٥٨	١٨,٥٢٢,٢٦١	زيادة بنسبة ١%
١٢,٩٣٩,٠٤٦	١٤,٠٥٤,٩٨١	نقص بنسبة ١%
١٢,٩٨٨,٢٧٩	١٤,١٣٤,٣٦٢	زيادة بنسبة ١%
١٦,٥٦٢,٠٠٤	١٨,٤٦٦,٧٣٧	نقص بنسبة ١%

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٩٨	١١٣	عدد الموظفين
٤٠,٩٦	٤١,٣٤	متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
٦,٢٦	٦,٣٣	متوسط سنوات الخبرة السابقة
٣٤,٦٨	٣٥,٠١	متوسط أعمار الموظفين عند بدء العمل (السنوات)

تم تحديد تحليلات الحساسية بناءً على طريقة تستقرئ التأثير على مكافأة نهاية الخدمة نتيجة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغيير في افتراض مهم، مع إبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثل للتغير الفعلي في مكافأة نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل أن تحدث التغييرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

١٧. ذمم دائنة محتجزة

ذمم دائنة لضمان أعمال وتمثل مبالغ محتجزة من المقاول الرئيسي للمشروع من كل دفعة حسب الشروط المتفق عليها كضمان حسن تنفيذ وسيتم سدادها على دفعتين عند الانتهاء من أعمال العقد.

١٨. ذمم دائنة - شراء أراضي

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧	ذمم دائنة لملاك العقارات (١-١٨)

١-١٨ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢١ م (الموافق ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار وتسجيل مايقابلها من أسهم بإسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك وأصحابها غُيِبَ وعددها ٩٨ عقار يسجل ما يقابلها من أسهم بإسم الغُيِبَ تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقاً لنظامها. بالإضافة إلى العقارات التي تحت الإجراء وعددها ١٦٧ عقار، تقوم الشركة بنقل ملكيتها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية ٢٦ عقار للشركة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. ذمم دائنة - شراء أراضي (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تم افادة الشركة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض ان يسجل مايقابلها من اسهم باسم الغيب تحت اشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وفقاً للأمر السامي) تم نزعها والتعويض عنها من قبل لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف ويتم النظر حالياً في ملكية العقار وآلية التعويض. وعليه تم استبعاد هذه العقارين من عقارات الغيب المشار إليها في الأمر السامي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بلغت الذمم الدائنة لشراء الأراضي مبلغ ١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤ ريال سعودي) حيث تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل جزء من التزامات الشركة الخاصة بالهيئة العامة لعقارات الدولة، والهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، وذلك بموجب إصدار أسهم عينية في رأس مال الشركة مقابل هذه العقارات حسب توجيه الأمر السامي (الإيضاح ١٤).

١٩. ذمم دائنة تجارية

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٥,٠٧٤,٨٠٠	١٣٢,٤١١,٢٧٥	ذمم دائنة لمقاولين المشروع
١,٩٥٩,١٠٩	٥,١٠٠,٦٥٦	أخرى
١٧,٠٣٣,٩٠٩	١٣٧,٥١١,٩٣١	

٢٠. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٠٨,١٦٤,٣٥٣	٩٠٨,٩٨٣,٦٤٧	أعمال تطوير منجزة غير مفوترة
١٥٦,٤٢٣,١٩١	٢١٢,٤٦٣,٦٠٠	أعباء تمويلية مستحقة
٢,٥٦٨,٨٦٩	١٢٧,١٨٦,٩٤٦	ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول
٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الإستثمارية
--	٢١,٤٦٣,٣٦٤	تكاليف مقابل أراضي مباحة (الإيضاح ٦ - ٥)
١١,٠٩٠,٩٢٣	١٧,١٣٣,٣١٧	مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة
٢,٦٧٩,٢٣٢	٢,٧٨٠,٠٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٨)
٢,٢١٦,٧٩٤	٣,٤٣٨,٧٥٤	أخرى
٤٤١,١٤٣,٣٦٢	١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨	

٢١. مخصص الزكاة

أ) الزكاة المحملة على السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٠,٦١٩,٣٤٤	٧,٥٩٠,٤٦١	مخصص السنة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١. مخصص الزكاة (يتبع)

(ب) الوعاء الزكوي

تتكون أهم مكونات الوعاء الزكوي للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الربح المعدل
(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	صافي الخسارة قبل الزكاة
٣,٥٢٢,٧٠٢	٣,٧٧١,٦٣٤	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤٣٣,٩٣٩	٣٦٥,٠٣٣	استقطاع ضريبي
(١٥١,٣٢٥,٢٦٦)	(١٠,٣٦٩,٠٧٧)	الخسارة المعدلة
(١٨,٢٢٢,٧٦٠,٤٧١)	(٢١,٠٠١,٦٣٣,٣٥٣)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الاجل
٩,٥٠٥,٠٩٢,١١٨	١١,٦٠٢,٦٣١,٥١٥	حقوق المساهمين
٦,٩٥٤,٥٩٩,٧٩٥	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	قروض
٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧	التزام بقيمة أراضي سيتم رسملتها
٥٦٨,٣٩١,١٦٨	١,٤٠٨,٨٩٠,٨٩٨	مخصصات وأرصدة دائنة
١,٢٤٠,١٠٩,٧٢٤	٨٧٠,٨٢٣,٣١٢	الوعاء الزكوي الخاضع للزكاة
٣١,٩٦٦,١٠٥	٢٢,٤٤٧,٠٧٠	الزكاة قبل الخسارة المرحلة بواقع ٢,٥٧٨٪
(٣,٧٨٣,١٣٢)	(٢٥٩,٢٢٧)	الزكاة للخسارة المعدلة بواقع ٢,٥٪
٢٨,١٨٢,٩٧٣	٢٢,١٨٧,٨٤٣	الزكاة المستحقة
(١٧,٥٦٣,٦٢٩)	(١٤,٥٩٧,٣٨٢)	يخصم زكاة مترتبة على جهات حكومية
١٠,٦١٩,٣٤٤	٧,٥٩٠,٤٦١	مخصص الزكاة للسنة

(ج) تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٣,٢٢٠,٦٧٩	١٦,١٣١,٠٥٩	الرصيد في ١ يناير
١٠,٦١٩,٣٤٤	٧,٥٩٠,٤٦١	المكون خلال السنة
(٧,٧٠٨,٩٦٤)	(١٠,٦١٦,٤٨٠)	المدفوع خلال السنة
١٦,١٣١,٠٥٩	١٣,١٠٥,٠٤٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

موقف الربوط الزكوي للمجموعة

٢١-١ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م. أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطها الزكوي للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م، مطالبة المجموعة بمستحقات زكوية بإجمالي قدره ٥,٥٢٠,٤٣٩ ريال سعودي. وقد اعترضت المجموعة على الربط الزكوي بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المعترض عليها، وتم رفض اعتراض المجموعة من قبل الهيئة. وقامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور أعلاه إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية ("الأمانة العامة"). قامت المجموعة بسحب الدعوى من الأمانة العامة لتطبيقها القرار الوزاري رقم (١٣٥٩٧) للسنوات المعنية والتي قامت الهيئة بالموافقة عليه ولا زالت الإقرارات الزكوية المتعلقة بهذه السنوات قيد الدراسة من قبل الهيئة حتى تاريخه.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)
٢١. مخصص الزكاة (يتبع)

٢٠٢١ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنة المذكورة، ولم تصدر الهيئة ربطها النهائي لسنة ٢٠١٧ م حتى تاريخه.

٢٠٢١ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة. وأصدرت الهيئة ربطها الزكوي عن السنة المذكورة بمطالبة المجموعة بمستحقات زكوية إضافية بإجمالي قدره ٣١,٨٨٤,٦٧٥ ريال سعودي. وقدمت المجموعة اعتراضها على ربط الهيئة المذكور أعلاه. وقامت الهيئة بإصدار ربطها المعدل للسنة المذكورة، حيث تم تخفيض المستحقات الزكوية لتصبح ٢٦,٣٣٠,٦٣٦ ريال سعودي. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور أعلاه إلى الأمانة العامة وأصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ("لجنة الفصل") قرارها برفض اعتراض المجموعة باستثناء ما يخص الخسائر المتراكمة ورواتب المساهمين. وقدمت المجموعة استئنافها ضد القرار المذكور أعلاه إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ("اللجنة الاستئنافية")، والتي لا تزال قيد الدراسة من قبل اللجنة الاستئنافية حتى تاريخه.

٢٠٢١ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات ٢٠١٩ م، ٢٠٢٠ م و ٢٠٢١ م، وحصلت على شهادة الزكاة النهائية للسنوات المذكورة. ولم تقم الهيئة بإصدار الربوط الزكوية عن تلك السنوات حتى تاريخه.

٢٢. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الإيرادات حسب الطبيعة
--	٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢	إيرادات من بيع أراضي (إيضاح ٢٢-١)

٢٠٢٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، قامت المجموعة ببيع ٣ قطع أراضي بإجمالي قيمة ٤٢٩ مليون ريال سعودي وتكلفة ٢٤٨ مليون ريال سعودي (إيضاح ٥-٦).

٢٣. مصروفات عمومية وإدارية

تتكون المصروفات العمومية والإدارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٤٩,٣٩٥,٠٢٧	٦٠,٥٠٩,٩٢٧	رواتب وتكاليف موظفين
٥٨,١٩٠,٠٠٠	٥٨,٩٤٠,٠١٨	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الإستثمارية
١٢,٩٩٢,٨٤٠	٢٠,٣٣٦,٠٤٦	أتعاب استشارية
٤,٣٣٥,٧٣٢	٤,٨٢٤,٥٦٢	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٨)
٢,٤٣٣,٠٠٣	٣,٨١٨,٤٩٤	مصروفات تقنية المعلومات
٤,٥١١,١٠٧	٣,٧٣٨,٧٩٤	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧)
١,٥٢٩,٠٠٧	١,٩١٣,٦٢٦	استهلاك موجودات حق الاستخدام (الإيضاح ٨)
--	٨٤٥,٠٠٥	مخصص خسائر انتمان لزم مدينة تجارية (الإيضاح ١٣)
١٦٢,٩١٣	٧٧٦,٥٢٥	إطفاء موجودات غير ملموسة (الإيضاح ٩)
٤,٩١٢,٤٠١	٥,٧٧١,٣٧٦	أخرى
١٣٨,٤٦٢,٠٣٠	١٦١,٤٧٤,٣٧٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤. مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٣,٦٢٩,٤٣٦	١٦,٣٣٦,٣٩٢	حملات تسويق
١,٣٦١,٧٧٨	٢٨,٦٧٠,٧٩٧	دعاية وإعلان
٧٨٩,٦٩٠	--	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧)
١٥,٧٨٠,٩٠٤	٤٥,٠٠٧,١٨٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٢٥. أعباء تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٣,٩١٤,٩٠٩	١٩,٢٥٢,٥٣٥	أعباء تمويلية من قروض

٢٦. إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٩,١٣٥,٤٥٠	٢٦,٠٨٩,٠٥٢	أرباح ودائع قصيرة الأجل
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠	إيراد تأجير ممتلكات (إيضاح ٢٦-١)
٧٤٠,٤٨٦	٢,٤٣٥,٤٥١	أخرى
١٢,٨٧٥,٩٣٦	٣٠,٦٤٩,٥٠٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢٦-١ يتمثل إيراد تأجير ممتلكات في عقار قامت المجموعة بتأجيره داخل منطقة المشروع لأحد المقاولين من أجل استكمال أعمال خرسانية.

٢٧. خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الخسارة المخفضة للسهم بقسمة صافي الخسارة العائدة إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الخسارة الأساسية للسهم تساوي الخسارة المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب خسارة منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقعة خلال السنة. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	صافي الخسارة العائدة إلى حملة الأسهم في المجموعة
١,٠١٢,٣٠٦,٥٣٦	١,٢٥٠,٧٢١,٧٠٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(٠,١٦)	(٠,٠١)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٨. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة مساهمي المجموعة والشركات الزميلة والشركات التابعة والكيانات الأخرى ذات الصلة ببعض الشركات التابعة الموحدة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبدالعزيز (إيضاح ١٥).

في سياق أنشطتها العادية، تتعامل الصناديق مع أطراف ذات علاقة، وتتوافق معاملات ذات العلاقة مع شروط الصناديق وأحكامه. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، وتشمل الأطراف ذات العلاقة مجلس الإدارة، مدير الصندوق ومصرف الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بهم.

٢٨-١ ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الموحدة كما يلي:

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠
مصرف الإنماء	القروض	--	٧٢,٧٦٧,٩٤٤	٢,٣٥٢,٢٥٨,٠٨٧	٢,١٤٤,٣٩٤,٧٩٠
مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	٨٢,١٧١,٧١٥	٦٣,٩٦٢,٢٨١	٢,٧٨٠,٠٠٠	٢,٦٧٩,٢٣٢
	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٤,٨٢٤,٥٦٢	٤,٣٣٥,٧٣٢	٢,٣٨٤,٠٣٨,٠٨٧	٢,٢٠٥,٠٧٤,٠٢٢

٢٨-٢ بلغت تعويضات أعضاء الإدارة الرئيسيين ما يلي:

رواتب وبدلات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
	١٦,١٥٤,٤٠٠	١٤,٤٩٩,٣٦٠

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتنوعة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليص التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان؛
(ب) مخاطر أسعار الفائدة؛ و
(ج) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة المحتمل لكل من المخاطر السابقة، وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة فيما يتعلق بوضع إطار إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والإشراف على إدارة المخاطر. وتضطلع الإدارة العليا للمجموعة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة ورفع تقارير منتظمة بذلك إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

تم وضع سياسة إدارة المخاطر لدى المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لتحديد وتحليل المخاطر التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تتم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها للجنة المراجعة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة ومطلوبات عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى والقروض. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة، ذمم مدينة، والنقد وما في حكمه.

يقوم مجلس الإدارة بالمراقبة والموافقة على السياسات لإدارة كل هذه المخاطر التالية الملخصة فيما يلي:

(أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، بما في ذلك الأرصدة البنكية والنقد، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ناشئ عن تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن الحد الأقصى للتعرض يعادل القيمة الدفترية كما هو مفصّل عنها في قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة بأن المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بأرصدة البنوك غير جوهريّة حيث أن الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي بيان لأثر إجمالي المخاطر الائتمانية التي تتعرض لها المجموعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
--	٢٦٦,٢٨١,٢٧٨	ذمم مدينة تجارية
٢,٩٦٤,٤٣٣	٢,١٥٦,٨٣٧	ذمم مدينة أخرى
٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	نقد لدى البنوك
٢,٧٧٢,٨٥٨,٥٣٨	١,١٩٠,٧١١,٠٧١	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ب) مخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تغير القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة السوقية بشكل رئيسي بالفروض طويلة الأجل للمجموعة والذي يعرضها لمخاطر سعر الفائدة للتدفقات النقدية.

تتغير نسبة تعرض قروض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتتمثل تواريخ إعادة التسعير التعاقدية للقروض بأسعار فائدة متغيرة في نهاية فترة التقرير فيما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤

قروض بأسعار فائدة متغيرة

تحليل الحساسية لأسعار الفائدة

تتأثر الموجودات غير المتداولة بارتفاع وانخفاض تكاليف الفوائد الناتجة من القروض طويلة الأجل كنتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة، وعند اكتمال الأعمال الإنشائية للمشروع سيكون التأثير على الربح قبل الزكاة. تتأثر الموجودات غير المتداولة بما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	سعر الفائدة - الزيادة بمعدل ١٠٠ نقطة أساس	سعر الفائدة - النقص بمعدل ١٠٠ نقطة أساس
٧٠,٨٩٢,٠٥٥	٦٨,٥٩٦,٠٠٤		
(٧٠,٨٩٢,٠٥٥)	(٦٨,٥٩٦,٠٠٤)		

ج) مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بمعاملات جوهريّة بعملات غير الريال السعودي، بالتالي فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات هامة.

د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزانة المجموعة. يتمثل الهدف من هذا النظام المركزي في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة. يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات على المكشوف والقروض البنكية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة للوفاء بالتزاماتها، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لمواجهة الالتزامات المستقبلية في حال استحقاقها (راجع الإيضاح ٢-٤).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(د) مخاطر السيولة (يتبع)

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استنادًا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	أقل من ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قروض	--	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥
مطلوبات عقود إيجار	١,٨٥٠,٠٥٤	١٠,٥٠٢,٩٥٢	١٢,٣٥٣,٠٠٦
ذمم دائنة ومستحقات	٣,٢٣١,٦٩٠,٢٨٦	١٤٤,٨٩٣,٧٤٨	٣,٣٧٦,٥٨٤,٠٣٤
	٣,٢٣٣,٥٤٠,٣٤٠	٧,٢٤٤,٦٠٢,٢٢٥	١٠,٤٧٨,١٤٢,٥٦٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	أقل من ١٢ شهر ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قروض	٩٤,٩٩٩,٤٣٠	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤	٦,٩٥٤,٥٩٩,٧٩٤
مطلوبات عقود إيجار	١,٤٠٥,٠٨٢	١١,٥٦٤,٩٨٨	١٢,٩٧٠,٠٧٠
ذمم دائنة ومستحقات	٢,٨٩٢,٩٦٤,٣٨٥	٢٥٣,٠١٦,١٤٥	٣,١٤٥,٩٨٠,٥٣٠
	٢,٩٨٩,٣٦٨,٨٩٧	٧,١٢٤,١٨١,٤٩٧	١٠,١١٣,٥٥٠,٣٩٤

٣٠. إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأسمالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التبعثات المالية. وللمحافظة وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتبعثات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال - بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتبعثات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتبعثات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

وتبلغ نسبة صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١٠,٤٩١,٢٤٧,٦٠٥	١٠,١٢٩,٦٨١,٤٥٣	إجمالي المطلوبات
(٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦)	(٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥)	يخصم: النقدية وما في حكمها
٩,٥٦٨,٩٧٤,٦٤٩	٧,٣٥٩,٧٨٧,٣٤٨	صافي المطلوبات
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	إجمالي حقوق الملكية
٠,٧٩	٠,٦٧	صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة للالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

نظراً لأنه يتم تجميع القوائم المالية للمجموعة على أساس طريقة التكلفة التاريخية، فقد تنشأ فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. ويرأي الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمها الدفترية حيث لا يتعرض أي من الموجودات والمطلوبات المالية لمخاطر سعر السوق أو مخاطر القيمة العادلة أو مخاطر سعر الفائدة.

٣٢. ارتباطات والتزامات مستقبلية

بلغت القيمة الإجمالية لعقود أعمال البنية التحتية والقطع الصخري والاستشارات التي أبرمتها المجموعة بخصوص المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٩,٦٥٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٧,٩٣١ مليون ريال سعودي) تبقى منها كالتزامات مستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٢,٠٦٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢,٦٠٦ مليون ريال سعودي).

٣٣. الأحداث اللاحقة

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (الموافق ١ ذو الحجة ١٤٤٣ هـ) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٩ يناير ٢٠٢٣ م (الموافق ٢٦ جمادى الثاني ١٤٤٤ هـ). وتعمل الإدارة على تقييم تأثير نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي وفقاً لأي تغييرات لموائمة المواد مع أحكام النظام. وبناءً عليه، يتعين على الشركة تقديم النظام الأساسي المعدل إلى المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادي / السنوي للتصديق عليها.

٣٤. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٢١ مارس ٢٠٢٣ م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٤٤ هـ).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الصفحات	الفهرس
١ - ٢	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧ - ٥١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



KPMG Professional Services

Zahrán Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") وصناديقها الاستثمارية ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي") والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي") والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR٢٠٠٠٠٠٠٠٠ (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مبنية مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٢٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي منفوخ بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة انجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٢١٠٤٩٤.

تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار (وصناديقها الاستثمارية) ("المجموعة").

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية


ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ١٦ أبريل ٢٠٢٤م
الموافق ٧ شوال ١٤٤٥هـ

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الموجودات	الإيضاحات	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
عقارات استثمارية	٦	٢٠,٦٩٢,٧٨٤,١٠٦	٢٠,٦١٩,٩٢٢,٧٠٣
ممتلكات ومعدات	٧	٣٩٥,٢٣٩,٠١٠	٣٦٣,٣٤١,٩٥٩
ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول	٨	٦١٤,٣٦٤,٤١٣	١٢٠,٠٦٥,٩٠٩
موجودات حق الإستخدام	٩	٩,٨٥٥,١٧١	١١,٤٧٢,٢٨٨
موجودات غير ملموسة	١٠	١٠,٧٨٠,١٤٢	٦,٨٩٦,٤٠٣
استثمار في شركات زميلة		٥٠٠,٠٠٠	--
الموجودات غير المتداولة		٢١,٧٢٣,٥٢٢,٨٤٢	٢١,١٢١,٦٩٩,٢٦٢
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١١	٧,٣٩٢,٩٦٦	١١,٤٩٥,٥٣٠
ذمم مدينة تجارية	٨	٤١٤,٨٠٧,٦٤٤	٢٦٦,٢٨١,٢٧٨
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	١٢	٣١٦,٤٥٠,٥٢٨	٢٢٨,٨٣٤,٠٩٧
نقد وما في حكمه	١٣	٥٣٨,٥١٢,٣١١	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦
موجودات محتفظ بها للبيع	٦	٢١٢,٢٠٩,١٤٢	٩٤,٨٢٠,١٥٥
الموجودات المتداولة		١,٤٨٩,٣٧٢,٥٩١	١,٥٢٣,٧٠٤,٠١٦
إجمالي الموجودات		٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٤	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠
خسائر متراكمة		(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)
إجمالي حقوق الملكية		١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣
المطلوبات			
قروض طويلة الأجل	١٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥
التزامات عقود الإيجار	٩	٨,٢٥٠,٩٤٨	١٠,٥٠٢,٩٥٢
منافع الموظفين	١٦	١٨,٣٠٧,٩٥٩	١٦,٠٩٢,٣٢١
ذمم دائنة محتجزة	١٧	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	١٢٨,٨٠١,٤٢٧
المطلوبات غير المتداولة		٨,٧٩٣,٩٩٢,٦٤٤	٧,٢٤٤,٦٠٢,٢٢٥
التزامات عقود الإيجار	٩	٢,٥٥٨,٠٠٠	١,٨٥٠,٠٥٤
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	١٨	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧
ذمم دائنة تجارية	١٩	٧٥,١٤٢,٩٦٤	١٣٧,٥١١,٩٣١
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢٠	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨
مخصص زكاة	٢١	٨٠,٦٤٢,٣٢٦	١٣,١٠٥,٠٤٠
المطلوبات المتداولة		١,٩٤٦,٠٥٩,١١٢	٣,٢٤٦,٦٤٥,٣٨٠
إجمالي المطلوبات		١٠,٧٤٠,٠٥١,٧٥٦	١٠,٤٩١,٢٤٧,٦٠٥
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الإيضاحات
٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢	٩٨٨,١٤٣,٧٥٦	٢٢ الإيرادات
(٢٤٨,٨٢٠,٦٧٢)	(٦٨٨,٨٥٧,٣٠٠)	٦ تكلفة الإيرادات
١٨٠,٥٧٨,٨٥٠	٢٩٩,٢٨٦,٤٥٦	اجمالي الربح
٣٠,٦٤٩,٥٠٣	٤٠٨,٣٤٢,٤٨٧	٢٣ إيرادات تشغيلية أخرى
(١٥٩,٦٩٢,٧٩٧)	(٢١٨,٥١٠,٠٦٦)	٢٤ مصروفات عمومية وإدارية
(٤٥,٠٠٧,١٨٩)	(٦٠,٤١٩,٥٢٩)	٢٥ مصروفات بيع وتسويق
(٨٤٥,٠٠٥)	(٢,٣٤٥,٢٣٣)	٨ مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٥,٦٨٣,٣٦٢	٤٢٦,٣٥٤,١١٥	الربح التشغيلي
(٢٠,١٨٩,١٠٦)	(٣٤,٢٢٢,٦٤٠)	٢٦ أعباء تمويلية
(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	٣٩٢,١٣١,٤٧٥	الربح / (الخسارة) قبل الزكاة
(٧,٥٩٠,٤٦١)	(٧٥,١٣٤,٩٧٤)	٢١ الزكاة
(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	٣١٦,٩٩٦,٥٠١	ربح / (خسارة) السنة
٢,٢٢٣,٢٤٦	١,٦٩١,٥٠٣	الدخل الشامل الآخر
(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	٣١٨,٦٨٨,٠٠٤	بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
		إعادة قياس مخصص منافع الموظفين
		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة)
(٠,٠٢)	٠,٢٤	ربح / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	رأس المال	
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٣١٦,٩٩٦,٥٠١	٣١٦,٩٩٦,٥٠١	--	ربح السنة
١,٦٩١,٥٠٣	١,٦٩١,٥٠٣	--	الدخل الشامل الآخر
٣١٨,٦٨٨,٠٠٤	٣١٨,٦٨٨,٠٠٤	--	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	--	خسارة السنة
٢,٢٢٣,٢٤٦	٢,٢٢٣,٢٤٦	--	الدخل الشامل الآخر
(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠	--	١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠	زيادة رأس المال من تحويل التزامات
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	أراضي إلى حقوق ملكية (إيضاح ١٤)
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الإيضاحات	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	٣٩٢,١٣١,٤٧٥		ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة تعديلات للبنود التالية:
٣,٧٣٨,٧٩٤	٤,٢٣٧,١٣١	٧	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٩١٣,٦٢٦	٢,٢١٠,١٣٧	٩	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٧٧٦,٥٢٥	١,٩١٣,٨٧٤	١٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
٨٤٥,٠٠٥	٢,٣٤٥,٢٣٣	٨	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة للذمم المدينة التجارية
١٩,٢٥٢,٥٣٥	٣٣,٤٧٣,٨١٤	٢٦	أعباء تمويلية
(٨,٠٩٣)	--		مكاسب من بيع ممتلكات ومعدات
(٢٦,٠٨٩,٠٥٢)	(٢١,٧٦٤,٣٣٤)		دخل من ودائع قصيرة الأجل
٣,٧٧١,٦٣٤	٤,٢٤٩,٠٥٣	١٦	مخصص منافع الموظفين
(١٠,٣٠٤,٧٧٠)	٤١٨,٧٩٦,٣٨٣		
(٣٨٧,١٩٢,١٩٢)	(٦٤٥,١٧٠,١٠٣)		التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:
(١٢١,٦٤٤,٩٥٦)	(٨٧,٤٣٠,٧٨٨)		ذمم مدينة تجارية
١٢٠,٤٧٨,٠٢٢	(٦٢,٣٦٨,٩٦٧)		مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
(١٩٧,٣٨٨,٥٣٦)	(١٣٨,٩٨٧,٣٧٨)		ذمم دائنة تجارية
(٥٩٦,٠٥٢,٤٣٢)	(٥١٥,١٦٠,٨٥٣)		مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٦٦,٧٢٦)	(٣٤١,٩١٢)		النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٢٤,٤٠٦,٥٩٠	٢١,٥٧٨,٦٩١		منافع الموظفين المدفوعة
(١٠,٦١٦,٤٨٠)	(٧,٥٩٧,٦٨٨)		متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل
(٥٨٢,٣٢٩,٠٤٨)	(٥٠١,٥٢١,٧٦٢)		الزكاة المدفوعة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٢,٨١٢,٤٢٠)	(٤٣,١٨٩,٩٤٨)	٧	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧,٦٢٩,٦٦٥)	(٥,٧٩٧,٦١٣)	١٠	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
٩,٠٠٢	--		إضافات على موجودات غير ملموسة
(١,٦١٤,٦٣٥,٩٧٦)	٣٧٨,٨٢٢,٦٥١		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
٥٤٢,٤٩٠,٤٤٤	(١,٣١١,١٧١,١١٤)		صافي التغير في عقارات استثمارية
(١١,٤٩٥,٥٣٠)	٤,١٠٢,٥٦٤		صافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي
(١,٠٩٤,٠٧٤,١٤٥)	(٩٧٧,٢٣٣,٤٦٠)		استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٢٢٩,٦٠٥,١٥٩	١,٥٣٧,٧٢١,٩١٢		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٩٤,٩٩٩,٤٣٠)	--		متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٢,٢٥٥,٦٠٠)	(٢,٥٥٨,٠٠٠)	٩	صافي التغير في قروض قصيرة الأجل
(٣٠٠,٢٥٧,٧٧٤)	(٤٤٠,١٦٩,٣٣٥)		مدفوعات التزامات عقود الإيجار
(٣,٣١٠,٣١١)	--		مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل
(١٧١,٢١٧,٩٥٦)	١,٠٩٤,٩٩٤,٥٧٧		مدفوعات أعباء تمويلية من قرض قصير الأجل وعقود إيجار
(١,٨٤٧,٦٢١,١٤٩)	(٣٨٣,٧٦٠,٦٤٥)		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦		صافي التغير في النقد ومافي حكمه
٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	١٣	النقد ومافي حكمه كما في بداية السنة
			النقد ومافي حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٢ م (الموافق ٢٨ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٢ م (الموافق ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، شارع الرصيفة

ص.ب ١٦٧٨٦

الرمز البريدي ٢١٩٥٥

المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط الشركة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصعة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والانفاق.

حققت المجموعة إيرادات من بيع ٥ قطع أراضي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، ومع ذلك، لازالت الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي "وجهة مسار" في مكة المكرمة ("المشروع") حيث تقوم الشركة بتملك الأراضي والعقارات بالمنطقة التي سيقام عليها المشروع وذلك عن طريق الهيئة الملكية لمدينة مكة والمشاعر المقدسة، ولازالت أعمال الحفر والقطع الصخري وأعمال البنية التحتية في المشروع تحت التنفيذ.

تشمل هذه القوائم المالية الموحدة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ م (الموافق ٢٣ ربيع اول ١٤٤٢ هـ).

كذلك تشمل هذه القوائم المالية للمجموعة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، وصناديقها الاستثمارية "صناديقها التابعة" (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الصناديق التابعة فيما يلي:

اسم الصندوق التابع	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	٢٠٢٣ م ١٠٠%
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	٢٠٢٢ م ١٠٠%

خلال عام ٢٠٢٣ م، قامت الشركة بتأسيس شركة واجهة مسار المحدودة بالمشاركة مع شركة كادن للاستثمار لتطوير وإدارة واجهة مسار بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٧٦٨٦٩ ونسبة ملكية ٥٠٪ لكل شريك.

٢. أسس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها معا بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، فيما عدا منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة، والاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. تم إعادة تدوير بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستؤثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

٣-١١ الأحكام

(١) الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرتها على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على دراية بأي عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. لذلك، لا يزال إعداد القوائم المالية الموحدة يتم على أساس الاستمرارية.

(٢) تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للمجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

١-٣ (الأحكام (يتبع)

(٣) تحديد مدة عقد الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد عدم ممارسته. لدى المجموعة عدة عقود إيجار تشمل خيارات تمديد وإنهاء. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول ممارسة أو عدم ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقد الإيجار. وهذا يعني، أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزا اقتصاديا سواء للتجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث كبير أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء.

(٤) توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها لمعرفة ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ "القوائم المالية الموحدة". قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، الحصة التي تمتلكها والترتيبات التعاقدية المطبقة وقدرتها وحدود مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة في الشركات المستثمر فيها لتحديد ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها أم لا.

٢-٣ التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في تاريخ التقرير، والتي قد ينتج عنها تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية، موضحة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. إلا أن الظروف والافتراضات الحالية والتقديرات المستقبلية قد تتغير بسبب التغيرات أو الظروف السوقية الخارجة عن سيطرة المجموعة. ويتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. تتضمن الأجزاء التالية معلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة:

(١) منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة خطة المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التوقعات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم وزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملازم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ١٦.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٣ التقديرات والافتراضات (يتبع)

(٢) العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة استهلاك الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف. تعتقد المجموعة أن القيم المتبقية قد لا يكون لها تأثيراً جوهرياً على تكلفة الاستهلاك والقيمة الدفترية للموجودات. وبناءً عليه، يتم افتراض القيمة المتبقية بصفر. تعتقد الإدارة أيضاً أن استهلاك القسط الثابت يعكس نموذج استهلاك المنافع الاقتصادية.

تراجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سنوياً لتحديد أي تغييرات جوهريّة عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مترتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

(٣) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

(٤) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية

اختارت المجموعة نهجاً مبسطاً لجميع الذمم المدينة. وتستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية. وتستند مصفوفة المخصص في الأساس إلى معدلات التعثر في السداد التي تم ملاحظتها سابقاً للشركة. وتقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات الاستثنائية. وفي تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية.

يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التقادم التي تم ملاحظتها تاريخياً، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في شروط الظروف الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للشركة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة لتخلف العملاء في المستقبل عن السداد. المعلومات عن الخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للشركة مفصّل عنها في الإيضاح ١٣.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

٢-٣ التقديرات والافتراضات (يتبع)

(٥) معدل الاقتراض التدريجي

يتعذر على المجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقود الإيجار. معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدة مماثلة، مع ضمان مماثل، والأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات قابلة للملاحظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويتعين عليها تقديم بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة ذاتها.

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت المجموعة الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م. تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الجوهرية" بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة". وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها، إلا أنها أثرت على معلومات السياسة المحاسبية التي تم الإفصاح عنها في بعض المواضع.

١-٤ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في المنشأة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في المنشآت المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤-١ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على منشأة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على المنشأة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على المنشأة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للمنشأة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على المنشأة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع المنشآت المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في المنشأة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في المنشأة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة في حال وجودها) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعد القوائم المالية للمنشآت التابعة بإتباع فترات مالية مماثلة لفترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للمنشآت التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المستخدمة من قبل المجموعة.

٤-٢ تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

٤-٢-١ الموجودات

تتوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً في حال:

- من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٦-٤ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيًا بواسطة كيانات المجموعة وفقًا لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقًا. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبند.

٧-٤ الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضًا تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقًا لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء إثبات الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري، بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف انخفاض قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٧-٤ الممتلكات والمعدات (يتبع)

استهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها عند الاقتضاء.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات:

العمر الإنتاجي بالسنوات

الفئات

٣ - ٤	أثاث وتجهيزات
٤	سيارات
٣ - ٥	أجهزة حاسب آلي
٥ أو فترة العقد أيهما أقل	تحسينات على عقارات مستأجرة

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً ويتم تعديلها لاحقاً، إذا كان ذلك ملائماً.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة حال وجودها. عندما تكون الأعمال الرأسمالية جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة.

٨-٤ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين. لتقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزاً بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المحدد مادياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل؛
- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية وغرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
 - للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
 - تصميم المجموعة للأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٨-٤ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات ذي الصلة.

موجودات حق الاستخدام:

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذي الصلة للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة. ولاحقاً، تم قياسه بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالممتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحة منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغير في تقييم خيار شراء الأصل ذو الصلة.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ("معدل الاقتراض الإضافي")، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديرًا عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٨-٤ عقود الإيجار (يتبع)

مطلوبات عقود الإيجار (يتبع):

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تيرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة.

يتم إثبات حوافز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي الذمم المدينة لعقود الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إثبات حق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

معدل الاقتراض المتزايد

لا تستطيع المجموعة على الفور تحديد سعر الفائدة المضمن في عقود الإيجار، وبالتالي تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في قياس التزامات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يجب على المجموعة دفعه من أجل الاقتراض المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لحق استخدام الأصل في بيئة اقتصادية مماثلة لفترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد "المبلغ الذي على المجموعة دفعه" والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عند الحاجة للتعديل بما يتناسب مع شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام البيانات الملحوظة (مثل: أسعار الفائدة في السوق) والمتوفرة واللازمة لعمل بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

٩-٤ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهريّة لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع، فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٠-٤ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً، إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم بها الاستبعاد.

المصروفات المتكبدة لاستبدال بنود العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية لعقار استثماري عن قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

١١-٤ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٢-٤ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسلة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلائم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنوياً تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

١٣-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل المجموعة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار انخفاض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد طرح الاستهلاك، ما لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يجب على المجموعة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما، و فقط عندما تصبح المجموعة طرفاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛ و
(ب) تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للمجموعة التي تقاس بالتكلفة المطفأة هي الفئة الأنسب إلى المجموعة.

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- (أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
(ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد انخفضت فقط في حال كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الإثبات الأولي للأصل وأن حدثت الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي أو لمجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل يعتد به. قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المدينون أو مجموعة من المدينون يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تعثر وتأخر في سداد الفائدة أو أصل المبلغ أو احتمالية تعرضهم للإفلاس أو إجراء إعادة هيكلة مالية وبيانات يمكن ملاحظاتها تدل على وجود انخفاض في القيمة يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل الأحوال الاقتصادية التي تتناسب مع حالات التعثر في السداد.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى ١٢ شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤-١٤ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتمثالي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف وضم داتنة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والضم الداتنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المجموعة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات المطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤-١ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية - إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص - على سبيل المثال - بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

٤-١٥ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين قصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

خطة المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطة المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

١٥-٤ منافع الموظفين (يتبع)

خطة المنافع المحددة (يتبع)

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات ربح أو خسارة بتخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الإكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة المجموعة.

١٦-٤ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمنافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت.

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٤-١٦ إثبات الإيرادات (يتبع)

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

تعترف المجموعة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصل الموعود به وتفي المجموعة بالتزامات الأداء. تنظر المجموعة في المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول الموعودة:

- للمجموعة الحق في استلام ثمن الأصل.
- قامت المجموعة بنقل الحيازة المادية للأصل.
- العميل لديه مخاطر ومكافآت كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل للأصل.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة

يتضمن هذا الجدول آخر تغييرات طرأت على المعايير والتي يجب تطبيقها على الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م والمتاحة للتطبيق المبكر للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م.

ساري اعتباراً من الفترات

التي تبدأ بعد التاريخ التالي

الوصف

المعيار / التفسير

١ يناير ٢٠٢٣ م

عقود تأمين

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧

الإفصاحات عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢)

معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢

١ يناير ٢٠٢٣ م

تعريف التقديرات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)

معيار المحاسبة الدولي ٨

١ يناير ٢٠٢٣ م

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل

معيار المحاسبة الدولي ١٢

١ يناير ٢٠٢٣ م

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

معيار المحاسبة الدولي ١٢

٢٣ يناير ٢٠٢٣ م

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (يتبع)

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكنها غير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية المختصرة. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل	١ يناير ٢٠٢٥ م

فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة للإفصاح عن الاستدامة سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م أو بعد ذلك التاريخ التي تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ بعد التاريخ التالي
المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١)	المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢)	الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	١ يناير ٢٠٢٤ م

تقوم المجموعة حالياً بتقييم الآثار المترتبة على القوائم المالية للمجموعة عند تطبيق المعايير المذكورة أعلاه.

٦. عقارات استثمارية

٦-١ فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	أراضي المشروع التكلفة:
٩,٩٧٠,٤٠٧,٥٢٢	١٠,٢١٧,٧٥٦,٢٨٩	الرصيد كما في ١ يناير
٥٨٧,٩٩١,٦٩٦	١٧,٠٢٩,٣٠٨	إضافات خلال السنة (إيضاح ٤-٦)
(١١٤,٣٨٢,٩٤٥)	(٥٩٨,٢٤٠,٣٠٩)	استيعادات خلال السنة (إيضاح ٥-٦ و ٦-٦)
(١٧٨,٦١٢,١٠٦)	--	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٧-٦)
(٤٧,٦٤٧,٨٧٨)	(٥٦,١٩٥,٤٠٣)	أراضي محولة إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٨-٦)
١٠,٢١٧,٧٥٦,٢٨٩	٩,٥٨٠,٣٤٩,٨٨٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

**الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
التكلفة:**

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الرصيد كما في ١ يناير
٨,٢٣١,٢٤٩,٧٦٧	١٠,٤٠٢,١٦٦,٤١٤	إضافات خلال السنة (إيضاح ١٠-٦)
٢,٥٠٧,٨٩٢,٥٥٧	١,٣٩٥,٧٥٦,٢٣٠	استيعادات خلال السنة (إيضاح ٥-٦ و ٦-٦)
(١١٢,٩٧٤,٣٦٣)	(٦٢٤,٢٩٤,٨٣٩)	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٧-٦)
(١٧٦,٨٢٩,٢٧٠)	--	أراضي محولة إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٨-٦)
(٤٧,١٧٢,٢٧٧)	(٦١,١٩٣,٥٨٤)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
١٠,٤٠٢,١٦٦,٤١٤	١١,١١٢,٤٣٤,٢٢١	
٢٠,٦١٩,٩٢٢,٧٠٣	٢٠,٦٩٢,٧٨٤,١٠٦	الإجمالي

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية (يتبع)

٢-٦ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١ م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح المجموعة. بناء عليه، قد تم إصدار أربعة صكوك شاملة للمشروع لصالح المجموعة بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١ م). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي المشروع لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع (عدا الموضحه أدناه) كاستثمارات عقارية. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك التجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٥).

٣-٦ تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم العقاري شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (شركة "جيه إل إل"), وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة جيه إل إل، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٣١٢٨٦، هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة جيه إل إل المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة بشكل رئيسي على أساس أسلوب السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة. يفترض التقييم أن قطع الأراضي في المخطط الرئيسي مطورة بكامل الخدمات، والتي تشمل جميع أعمال البنية التحتية من ضمنها الشوارع، الشبكات الكهربائية، شبكات المياه، الصرف الصحي، واستخدامات الأراضي، وأنه يمكن بيعها في هذه الحالة في تاريخ التقييم. تتوقع الإدارة أن تكاليف إكمال أعمال البنية التحتية لن تتجاوز القيمة العادلة لأراضي المشروع.

٤-٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تمثل الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المشروع والذي يمثل بشكل رئيسي قيمة تعويضات اضافية بمبلغ ١٧,٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٥٨٧ مليون ريال سعودي) لملاك العقارات بموجب قرار من المحكمة العامة بمكة المكرمة.

٥-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، استبعدت المجموعة ٥ أراضي (٢٠٢٢ م: ٣ أراضي) بإجمالي تكلفة ٦٨٨,٨٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٢٤٨,٨٢ مليون ريال سعودي)، والتي تمثل تكلفة محققة بقيمة ٦٢٠,٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٢٢٧,٣٦ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى التكاليف التقديرية التي لم يتم تكديدها بعد بقيمة ٦٨,٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٢١,٤٦ مليون ريال سعودي) حيث قامت المجموعة بتصنيفها كإلتزامات تخص هذه التكاليف التقديرية المتعلقة بالمشروع (إيضاح ٢٠).

٦-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، استبعدت المجموعة قطعتي أرض بموجب اتفاقية تسوية أراضي بإجمالي تكلفة ٧٦٩,٣٣ مليون ريال سعودي، والتي تمثل تكلفة محققة بقيمة ٦٠٢,٤٨ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى التكاليف التقديرية التي لم يتم تكديدها بعد بقيمة ١٦٦,٨٥ مليون ريال سعودي حيث قامت المجموعة بتصنيفها كإلتزامات تخص هذه التكاليف التقديرية المتعلقة بالمشروع (إيضاح ٢٠).

٧-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، لم تقم المجموعة بتحويل أي تكلفة أراضي عقارات استثمارية إلى الممتلكات والمعدات (٢٠٢٢ م: قامت المجموعة بتحويل تكلفة ٦ قطع أراضي إلى الممتلكات والمعدات) (إيضاح ٣-٧).

٨-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت المجموعة بتحويل تكلفة ٦ قطع من الأراضي (٢٠٢٢ م: قطعتين من الأراضي) إلى موجودات محتفظ بها للبيع بقيمة ١١٧,٣٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٩٤,٨٢ مليون ريال سعودي) حيث تنوي الإدارة بيعها خلال عام ٢٠٢٤ م.

٩-٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تمكنت المجموعة من الوصول للقيمة العادلة لحقها في الاستفادة من مواقف السيارات وأكشاك البيع بالتجزئة وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات ("ICT")، ومنافذ اعلامية ونظام النقل السريع بالحافلات ("BRT") في منطقة المشروع. تم تصنيف تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في الممتلكات والمعدات ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية (يتبع)

١٠-٦ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم المشروع. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم رسملة مبلغ ٥٤٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٣٤٠ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

١١-٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، مازالت أعمال البنية التحتية تحت الإنشاء ويتوقع أن يتم اكتمالها في النصف الثاني من عام ٢٠٢٤ م.

١٢-٦ تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
--	٣٨,١٦٩,٠٩٧	--	٣٨,١٦٩,٠٩٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
--	٣٩,٥٣٧,٤٠٩	--	٣٩,٥٣٧,٤٠٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت ٣٨,١٧ مليار ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣٩,٥٤ مليار ريال سعودي). نتيجة استبعاد المجموعة عدد من الأراضي من بند العقارات الاستثمارية لغرض البيع أو إعادة التصنيف في إيضاح ١-٦، تم تقييم عدد أراضي أقل في سنة ٢٠٢٣ م عما كان عليه تقييم سنة ٢٠٢٢ م. بالإضافة إلى ذلك، تم تحديد القيمة المذكورة أعلاه بناءً على افتراض أن الخطة الرئيسية المقترحة قد تم تنفيذها واستكمالها في تاريخ التقييم، بما في ذلك جميع أعمال البنية التحتية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الطرق والمساحات الخضراء والكهرباء والمياه والصرف الصحي واستخدامات الأراضي والتضاريس والجسر الذي يربط الخطة الرئيسية بأي مرافق أخرى معروضة في الخطة الرئيسية. (انظر إيضاح ٣٣).

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعو دية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات

١٧- فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

التكلفة:	أرضي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	مستأجرة عقارات	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	٩,٨٣٤,٤٦٨	٣,٧٠٤,٩٠٧	٧,٨٠٧,٢٨٢	١١,٥٩٥,٦٥٢	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٨٨,٣٨٣,٦٨٥
إضافات خلال السنة	٦٣,١٥٨	٣,٢٩٥,٠١٠	--	٣٥٢,٩٩٦	--	٣٩,٤٧٨,٧٨٤	٤٣,١٨٩,٩٤٨
إعادة تصنيف استبعادات	--	--	--	--	--	--	--
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١٧٢,١٢٧,٦٦٨	١٣,١٢٩,٤٧٨	٣,٧٠٤,٩٠٧	٨,١٦٠,٢٧٨	١١,٥٩٥,٦٥٢	(٧,٠٥٥,٧٦٦)	٤٢٤,٥١٧,٨٢٧
الاستهلاك المتراكم:	--	--	--	--	--	--	--
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م	--	٧,٢٣٢,٠٨٣	٣,٧٠٤,٨٨١	٧,١٣٤,٩٩٢	٦,٩٢٩,٧٧٠	--	٢٥,٠٤١,٧٢٦
المحمل للسنة	--	١,٦٢٩,٧٥٥	--	٤٢٢,٧٥٠	٢,١٨٤,٦٢٦	--	٤,٢٣٧,١٣١
استبعادات	--	--	--	--	--	--	--
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	--	٨,٨٦١,٨٣٨	٣,٧٠٤,٨٨١	٧,٥٥٧,٧٤٢	٩,١٥٤,٣٩٦	--	٢٩,٢٧٨,٨٥٧

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات (تتبع)

٢٠٧ فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

التكلفة:	أراضى	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	مستأجرة عقارات	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	--	--	٣,٧٠٤,٩٠٧	٧,٣٩٨,١٩٦	١١,١٩٣,٦٠٢	--	٣٠,٨٧٦,٩٩٠
إضافات خلال السنة	--	١,٩٨٩,٦١٢	--	٤٢٠,٧٥٨	٤٠٢,٠٥٠	--	٢,٨١٢,٤٢٠
إعادة تصنيف استثمارات	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	--	--	--	--	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٥٥,٤٤١,٣٧٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	(٧٣٥,٤٢٩)	--	(١١,٦٧٢)	--	--	(٧٤٧,١٠١)
	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	٩,٨٣٤,٤٦٨	٣,٧٠٤,٩٠٧	٧,٨٠٧,٢٨٢	١١,٥٩٥,٦٥٢	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٨٨,٣٨٣,٦٨٥
الاستهلاك المتراكم:							
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	--	٦,٨٣٩,٠٢٨	٣,٧٠٤,٨٨١	٦,٧٦٢,٥٧٠	٤,٧٤٢,٦٤٦	--	٢٢,٠٤٩,١٢٥
الحمل للسنة	--	١,١٢٧,٩٥٩	--	٣٨٣,٧١١	٢,٢٢٧,١٢٤	--	٣,٧٣٨,٨٧٤
استثمارات	--	(٧٣٤,٩٠٤)	--	(١١,٢٨٩)	--	--	(٧٤٦,١٩٣)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	--	٧,٢٣٢,٠٨٣	٣,٧٠٤,٨٨١	٧,١٣٤,٩٩٢	٦,٩٦٩,٧٧٠	--	٢٥,٠٤١,٧٢٦
صافي القيمة الدفترية:							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١٧٢,٠٦٧,٦٢٨	٤,٢٦٧,٦٤٠	٧٦	٦٠٢,٥٣٦	٢,٤٤١,٢٥٦	٢١٥,٧٩٩,٨٨٤	٣٩٥,٢٣٩,٠١٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٧٢,٠٦٤,٥١٠	٢,٢٠٢,٣٨٥	٧٦	٦٧٢,٢٩٠	٤,٦٢٥,٨٨٢	١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٣٦٣,٣٤١,٩٥٩

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات (يتبع)

٣-٧ تتكون الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من أعمال البنية التحتية الخاصه بما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٧٠,٣٤٧,٠٢٨	٢٠٩,٦٤٦,١١٠	أرض المبنى الإداري (إيضاح ٦-٧)
١٣,٠٢٩,٨٣٨	٦,١٥٣,٧٧٤	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
١٨٣,٣٧٦,٨٦٦	٢١٥,٧٩٩,٨٨٤	

٤-٧ تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣,٧٣٨,٧٩٤	٤,١٠٨,١٣٢	مصروفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢٤)
--	١٢٨,٩٩٩	مصروفات بيع وتسويق (الإيضاح ٢٥)
٣,٧٣٨,٧٩٤	٤,٢٣٧,١٣١	

٨. ذمم مدينة تجارية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣٨٧,١٩٢,١٩٢	١,٠٣٢,٣٦٢,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية
(٨٤٥,٠٠٥)	(٣,١٩٠,٢٣٨)	تخفيض: مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
٣٨٦,٣٤٧,١٨٧	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	

في ما يلي حركة مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مدينة تجارية:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
--	٨٤٥,٠٠٥	الرصيد كما في بداية السنة
٨٤٥,٠٠٥	٢,٣٤٥,٢٣٣	المضاف خلال السنة
٨٤٥,٠٠٥	٣,١٩٠,٢٣٨	الرصيد كما في نهاية السنة

يتم عرض الذمم المدينة التجارية في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٢٠,٠٦٥,٩٠٩	٦١٤,٣٦٤,٤١٣	ذمم مدينة تجارية - الجزء الغير متداول
٢٦٦,٢٨١,٢٧٨	٤١٤,٨٠٧,٦٤٤	ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول
٣٨٦,٣٤٧,١٨٧	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. عقود الإيجار ومطلوبات عقود الإيجار

(أ) موجودات حق الاستخدام

(١) في مابيلي حركة موجودات حق الاستخدام للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	التكلفة:
١٥,٦٠١,٠٦١	١٦,٧٥٤,٩٢١	الرصيد كما في بداية السنة
١,١٥٣,٨٦٠	٥٩٣,٠٢٠	إضافات
١٦,٧٥٤,٩٢١	١٧,٣٤٧,٩٤١	الرصيد كما في نهاية السنة
٣,٣٦٩,٠٠٧	٥,٢٨٢,٦٣٣	الاستهلاك المتراكم:
١,٩١٣,٦٢٦	٢,٢١٠,١٣٧	الرصيد كما في بداية السنة
٥,٢٨٢,٦٣٣	٧,٤٩٢,٧٧٠	المحمل للسنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
١١,٤٧٢,٢٨٨	٩,٨٥٥,١٧١	صافي القيمة الدفترية:
		الرصيد كما في نهاية السنة

(٢) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢٤)
١,٩١٣,٦٢٦	٢,٢١٠,١٣٧	

(ب) مطلوبات عقود الإيجار

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الرصيد كما في بداية السنة
١٢,٩٧٠,٠٧٠	١٢,٣٥٣,٠٠٦	إضافات خلال السنة
١,١٥٣,٨٦١	٥٩٣,٠٢٠	مصرفات الفائدة
٤٨٤,٦٧٥	٤٢٠,٩٢٢	مدفوعات خلال السنة
(٢,٢٥٥,٦٠٠)	(٢,٥٥٨,٠٠٠)	الرصيد كما في نهاية السنة
١٢,٣٥٣,٠٠٦	١٠,٨٠٨,٩٤٨	

إن معدل المتوسط المرجح للخصم المطبق هو ٤,٠٥٪.

يتم عرض مطلوبات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء الغير المتداول
١٠,٥٠٢,٩٥٢	٨,٢٥٠,٩٤٨	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء المتداول
١,٨٥٠,٠٥٤	٢,٥٥٨,٠٠٠	
١٢,٣٥٣,٠٠٦	١٠,٨٠٨,٩٤٨	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠. موجودات غير ملموسة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥,٤٠٨,٠٤٩	١٣,٠٣٧,٧١٤	التكلفة:
٧,٦٢٩,٦٦٥	٥,٧٩٧,٦١٣	الرصيد كما في بداية السنة
١٣,٠٣٧,٧١٤	١٨,٨٣٥,٣٢٧	الإضافات خلال السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
٥,٣٦٤,٧٨٦	٦,١٤١,٣١١	إطفاء:
٧٧٦,٥٢٥	١,٩١٣,٨٧٤	الرصيد كما في بداية السنة
٦,١٤١,٣١١	٨,٠٥٥,١٨٥	الإطفاء (الإيضاح ٢٤)
٦,٨٩٦,٤٠٣	١٠,٧٨٠,١٤٢	الرصيد كما في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

١١. استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١١,٤٩٥,٥٣٠	٧,٣٩٢,٩٦٦	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

١-١١ يمثل هذا استثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ("الصندوق")، وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل النشاط الأساسي للصندوق في عقود مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٢-١١ فيما يلي حركة الاستثمار في الصندوق:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
--	١١,٤٩٥,٥٣٠	الرصيد كما في بداية السنة
١٣,٠٠٠,٠٠٠	--	المضاف خلال السنة
(١,٦٠٠,٠٠٠)	(٤,٤٥٠,٠٠٠)	المستبعد خلال السنة
٩٥,٥٣٠	٣٤٧,٤٣٦	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٤٩٥,٥٣٠	٧,٣٩٢,٩٦٦	(إيضاح ٣-١١)
		الرصيد كما في نهاية السنة

٣-١١ فيما يلي الحركة في صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٩٣,٨١٦	٤١,٠٥٩	مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة
١,٧١٤	٣٠٦,٣٧٧	مكاسب محققة بالقيمة العادلة للسنة
٩٥,٥٣٠	٣٤٧,٤٣٦	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. دفعات مقدمة وُذِم مدينة أخرى

تتكون الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٥٩,٢٣٠,١٣٢	١٨٢,٩٦٨,٠٩٠	دفعات مقدمة لموردين
١٦٤,٦٧٨,٥١٩	١٢٦,٥٦٦,٨٨١	ضريبة القيمة المضافة
٢,٧٦٨,٦٠٩	٤,٥٧٣,٠٧٨	رسوم وتراخيص
٢,١٥٦,٨٣٧	٢,٣٤٢,٤٧٩	أخرى
٢٢٨,٨٣٤,٠٩٧	٣١٦,٤٥٠,٥٢٨	

١٣. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٣٢,٧٧٢,٩٥٦	٩٤,٢١٢,٣١١	نقد لدى البنوك
٦٨٩,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٤,٣٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٣-١)
٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	

١٣-١ يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائداً ممولاً بالمعدلات السائدة في السوق.

١٣-٢ طبقاً لاتفاقية تمويل المشاركة ثم الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم الشركة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات. وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة.

١٤. رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٠ ريال سعودي)، جزء منها عيني وجزء نقدي كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	قيمة أسهم مصدرة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. رأس المال (يتبع)

أوصى مجلس الإدارة في ٧ مارس ٢٠٢٢ م على زيادة رأس مال الشركة من مبلغ ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي إلى مبلغ ١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠ ريال سعودي، من رسملة جزء من التزامات الشركة الخاصة بالهيئة العامة لعقارات الدولة، الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ووقف عثمان بن عفان وذلك بموجب إصدار أسهم جديدة بعدد ١٢٠,٥٥٤,٨٨٣ سهم قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي كما يلي:

عدد الأسهم	قيمة الأسهم	
٦٣,٤٨٢,٩٤٦	٦٣٤,٨٢٩,٤٦٠	الهيئة العامة لعقارات الدولة
٥٦,٩٩٠,٩٤٢	٥٦٩,٩٠٩,٤٢٠	الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم
٨٠,٩٩٥	٨٠٩,٩٥٠	وقف عثمان بن عفان
١٢٠,٥٥٤,٨٨٣	١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠	

وفي تاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٢ م، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية للشركة على توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من مبلغ ١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠ ريال سعودي إلى مبلغ ١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠ ريال سعودي. وأكملت الشركة إجراءات زيادة رأس المال القانونية وتم إصدار النظام الأساسي المعدل في تاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٢٢ م.

١٥. القروض

القروض طويلة الأجل

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٦,٤٥٢,٢٥٨,٠٨٨	٦,٩٧٢,٧٥٢,٣٨٠	التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة (إيضاح ١٥-١)
٦٨٢,٧٧٢,٢٨٠	١,٦٩٩,٩٩٩,٩٠٠	التزامات بموجب اتفاقية تورق (إيضاح ١٥-٢)
(٤٥,٨٢٤,٨٤٣)	(٣٨,٨١٦,٣١٩)	أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات (إيضاح ١٥-٣)
٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	

١٥-١ بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٩ م، جددت المجموعة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٢ م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبد العزيز وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لاتفاقية التمويل ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي مقسمة إلى ما يلي:

تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل مشاركة ثم إجارة طويل الأجل لمدة ثمان سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع ولا يحق للمجموعة استخدامه لأي غرض آخر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م، سحبت المجموعة مبلغ ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض.

ويتم سداد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥ م وتسدّد أعباء التمويل سنوياً. قامت المجموعة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدّد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من ينوب عنه.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، سحبت المجموعة مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. القروض (يتبع)

بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في ٢٥ فبراير ٢٠٢٠ م (الموافق ١ رجب ١٤٤١ هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة بمبلغ ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الإستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، سحبت المجموعة دفعة إضافية بمبلغ ٥٢٨ مليون ريال سعودي

١٥-٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم تجديد اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الاجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٩٠٠ مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع ولا يحق للمجموعة استخدامها لأي غرض آخر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بلغت اجمالي مسحوبات المجموعة مبلغ ١,٦٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٦٨٢,٨ مليون ريال سعودي). ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بانتهاء فترة السماح، وهي بحد أقصى ٣٦ شهر تبدأ من أول عملية استخدام للتمويل، وبحد أقصى ٧ سنوات متضمنة فترة السماح، ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

١٥-٣ تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل اعمال البنية التحتية.

١٥-٤ تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصم من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في تمويل اعمال البنية التحتية.

١٦. منافع الموظفين

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٦,٠٩٢,٣٢١	١٨,٣٠٧,٩٥٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

لدى المجموعة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف. هذه المنافع مطلوبة بموجب قانون العمل السعودي. تعتمد مكافأة نهاية الخدمة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة كما هو منصوص عليه في أنظمة المملكة العربية السعودية.

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المدرجة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة.

صافي مصروفات المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣,٣١٩,٧٣٨	٣,٥٠٠,٢٢٧	تكاليف الخدمة الحالية
٤٥١,٨٩٦	٧٤٨,٨٢٦	تكلفة الفوائد على التزامات المنافع
٣,٧٧١,٦٣٤	٤,٢٤٩,٠٥٣	صافي مصروفات المنافع

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. منافع الموظفين (يتبع)

الحركة في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة مثبتة في قائمة المركز المالي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٤,٦١٠,٦٥٩	١٦,٠٩٢,٣٢١	التزامات المنافع المحددة كما في ١ يناير
٣,٣١٩,٧٣٨	٣,٥٠٠,٢٢٧	تكاليف الخدمة الحالية
٤٥١,٨٩٦	٧٤٨,٨٢٦	تكلفة الفوائد
(٢,٢٢٣,٢٤٦)	(١,٦٩١,٥٠٣)	الربح الاكتواري من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر
(٦٦,٧٢٦)	(٣٤١,٩١٢)	منافع مدفوعة
١٦,٠٩٢,٣٢١	١٨,٣٠٧,٩٥٩	التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزام خطة المنافع المحددة ما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٤,٧٠%	٤,٧٠%	معدل الخصم
٥%	٥%	زيادات أو معدل الرواتب المستقبلية
٢٢,١٦%	٢٢,١٦%	معدل الوفيات
٦,١٢%	٩,٧٣%	معدلات دوران الموظفين

الحساسية في منافع المزايا المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في ٣١ ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٨,٥٢٢,٢٦١	٢٠,١٨٠,٥٣٧	زيادة بنسبة ١%
١٤,٠٥٤,٩٨١	١٦,٥٥٧,٥٦٩	نقص بنسبة ١%
١٤,١٣٤,٣٦٢	١٦,٦٤٧,٣٤٩	زيادة بنسبة ١%
١٨,٤٦٦,٧٣٧	٢٠,١٠٩,٤٠٣	نقص بنسبة ١%

الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١١٣	١١٩	بيانات العضوية
٤١,٣٤	٤١,٢٥	عدد الموظفين
٦,٣٣	٦,٦٨	متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
٣٥,٠١	٣٤,٥٧	متوسط سنوات الخبرة السابقة
		متوسط اعمار الموظفين عند بدء العمل (السنوات)

تم تحديد تحليلات الحساسية بناءً على طريقة تستقرئ التأثير على مكافأة نهاية الخدمة نتيجة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغيير في افتراض مهم، مع إبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثل للتغير الفعلي في مكافأة نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦. منافع الموظفين (يتبع)

الافتراضات الإكتوارية (يتبع)

يبلغ المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة ٩,٤٩ سنوات.

الدفعات التالية متوقعة لخطة المنافع المحددة في السنوات المقبلة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,١١١,٠٣٦	٢,٢١١,١٣١	خلال الـ ١٢ شهرا القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة)
١,٨٥٨,٢٩٤	٤,٢١٣,٦٥٣	بين سنتين إلى ٥ سنوات
٤,٢٤٧,٧١٠	٥,٨٢٨,٢٠٨	بين ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات
٢٥,٨٨١,٧٠٣	١٨,٤١١,٩٣٤	أكثر من ١٠ سنوات
٣٣,٠٩٨,٧٤٣	٣٠,٦٦٤,٩٢٦	إجمالي المدفوعات المتوقعة

١٧. ذمم دائنة محتجزة

ذمم دائنة لضمان أعمال وتمثل مبالغ محتجزة من المقاول الرئيسي للمشروع من كل دفعة حسب الشروط المتفق عليها كضمان حسن تنفيذ وسيتم سدادها على دفعتين عند الانتهاء من أعمال العقد.

١٨. ذمم دائنة - تعويضات أراضي

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	ذمم دائنة لملاك العقارات (١-١٨)

١-١٨ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢١ م (الموافق ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار وتسجيل مايقابلها من أسهم باسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك وأصحابها غُيِبَ وعددها ٩٨ عقار يسجل ما يقابلها من أسهم باسم الغيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقا لنظامها. بالإضافة إلى العقارات التي تحت الإجراء وعددها ١٦٧ عقار، والتي تقوم الشركة باستكمال إجراءات نقل ملكيتها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية ٣٩ عقار للشركة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م تمكنت الشركة من فرز وإصدار ١٥٧ صك فردي لقطع أراضي المشروع من الصكوك الشاملة ويتوقع أن يتم الإنتهاء من فرز كافة صكوك قطع أراضي المشروع خلال عام ٢٠٢٤ م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تم افادة الشركة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض ان يسجل مايقابلها من اسهم باسم الغيب تحت اشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وفقاً للأمر السامي) تم نزاعها والتعويض عنها من قبل لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف ويتم النظر حالياً في ملكية العقار وآلية التعويض. وعليه تم استبعاد هذه العقارين من عقارات الغيب المشار إليها في الأمر السامي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بلغت الذمم الدائنة لشراء الأراضي مبلغ ٤٦٠,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١,٧٧١,٧٣ مليون ريال سعودي) حيث تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل جزء من التزامات الشركة الخاصة بالهيئة العامة لعقارات الدولة، والهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، وذلك بموجب إصدار أسهم عينية في رأس مال الشركة مقابل هذه العقارات حسب توجيه الأمر السامي (الإيضاح ١٤).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٩. ذمم دائنة تجارية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
١٣٢,٤١١,٢٧٥	٧٣,٢٦٥,٦٣٩
٥,١٠٠,٦٥٦	١,٨٧٧,٣٢٥
١٣٧,٥١١,٩٣١	٧٥,١٤٢,٩٦٤

ذمم دائنة لمقاولين المشروع
أخرى

٢٠. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٩٠٨,٩٨٣,٦٤٧	٤٧٠,٦٤٣,٤٦٤
٢١٢,٤٦٣,٦٠٠	٣٥٠,١٧٤,٥٢٠
١٢٧,١٨٦,٩٤٦	١٣٢,٦٧١,٩٨٥
٢١,٤٦٣,٣٦٤	٢٥٢,١٠٥,٦٩٨
--	٦٠,٤٠٢,٤٦٥
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠
١٧,١٣٣,٣١٧	٢٣,٨٣٢,٨٥٧
٢,٧٨٠,٠٠٠	٢,٧٦٥,٠٠٠
٣,٤٣٨,٧٥٤	٥,٥٦٢,٢٢٠
١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩

أعمال تطوير منجزة غير مفوترة
أعباء تمويلية مستحقة
ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول
تكاليف مقابل أراضي مبيعة (الإيضاح ٥-٦ و ٦-٦)
قضايا ومطالبات
أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الإستثمارية
مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة
مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٨)
أخرى

٢١. مخصص الزكاة

أ) الزكاة المحملة على السنة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
٧,٥٩٠,٤٦١	٧٥,١٣٤,٩٧٤

مخصص السنة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١. مخصص الزكاة (يتبع)

(ب) الوعاء الزكوي

تتكون أهم مكونات الوعاء الزكوي للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

الرياح المعدل	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
صافي الربح / (الخسارة) قبل الزكاة	٣٨٩,٩٠٤,١٥٣	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٦,٧٢٢,٢٦٠	٣,٧٧١,٦٣٤
استقطاع ضريبي	٨٩٤,٣٧١	٣٦٥,٠٣٣
مصروف قضايا ومطالبات	٦٠,٤٠٢,٤٦٥	--
الربح / (الخسارة) المعدلة	٤٥٧,٩٢٣,٢٤٩	(١٠,٣٦٩,٠٧٧)
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الاجل	(٢١,١٢٥,٠٤٦,٦٣٦)	(٢١,٠٠١,٦٣٣,٣٥٣)
حقوق المساهمين	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١١,٦٠٢,٦٣١,٥١٥
قروض	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥
التزام بقيمة أراضي سيتم رسملتها	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧
مخصصات وأرصدة دائنة	١,١٧٠,٤٣٨,٢٢٧	١,٤٠٨,٨٩٠,٨٩٨
الوعاء الزكوي الخاضع للزكاة	١,٢٩٤,٠٤٠,٨٣٨	٨٧٠,٨٢٣,٣١٢
الزكاة قبل الخسارة المرحلة بواقع ٢,٥٧٨٪	٣٣,٣٥٦,٢٧٩	٢٢,٤٤٧,٠٧٠
الزكاة للربح / (للخسارة) المعدلة بواقع ٢,٥٪	١١,٤٤٨,٠٨١	(٢٥٩,٢٢٧)
زكاة المستحقة للسنة	٤٤,٨٠٤,٣٦٠	٢٢,١٨٧,٨٤٣
زكاة عن سنوات سابقة	٣٠,٣٣٠,٦١٤	--
الزكاة المستحقة	٧٥,١٣٤,٩٧٤	٢٢,١٨٧,٨٤٣
حسومات أخرى	--	(١٤,٥٩٧,٣٨٢)
مخصص الزكاة للسنة	٧٥,١٣٤,٩٧٤	٧,٥٩٠,٤٦١

(ج) تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
الرصيد في ١ يناير	١٣,١٠٥,٠٤٠	١٦,١٣١,٠٥٩
المكون خلال السنة	٧٥,١٣٤,٩٧٤	٧,٥٩٠,٤٦١
المدفوع خلال السنة	(٧,٥٩٧,٦٨٨)	(١٠,٦١٦,٤٨٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٨٠,٦٤٢,٣٢٦	١٣,١٠٥,٠٤٠

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢١. مخصص الزكاة (يتبع)

موقف الربوط الزكوي للمجموعة

الوضع الزكوي لعامي ٢٠١٤م حتى ٢٠١٦م:

٢١-١ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م. وأصدرت هيئة الزكاة والضرائب والربوط الزكوي للسنوات من ٢٠١٤م إلى ٢٠١٦م والذي أظهر التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥,٥٢٠,٤٣٩ ريال سعودي. اعترضت المجموعة على الربوط الزكوي المذكور، بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المتنازع عليها، وهو ما رفضته الهيئة. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية. قامت المجموعة بسحب قضيتها من الهيئة لتطبيق القرار الوزاري رقم (١٣٥٩٧) بشأن السنوات المذكورة. تم قبول الطلب المذكور من قبل هيئة الزكاة والضرائب وأصدرت الهيئة ربط زكوي بمبلغ ٤,٦٤٨,٦٤٧ ريال عن عام ٢٠١٤م وجاري الاعتراض عليه من قبل الشركة.

الوضع الزكوي لعامي ٢٠١٧م و ٢٠١٨م:

٢١-٢ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وحصلت على شهادة الزكاة للعام المذكور، ولم تقم هيئة الزكاة والضرائب بإصدار الربط النهائي عن العام المذكور حتى تاريخه.

قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المذكورة، وأصدرت الهيئة الربوط الزكوي للسنة المذكورة وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٣١,٨٨٤,٦٧٥ ريال سعودي. اعترضت الشركة على التقييم المذكور. أصدرت الهيئة الربوط المعدل للسنة المذكورة، والذي أصبح بموجب التزام الزكاة المستحق ٣٠,٩٩٦,٣٥٠ ريال سعودي. قامت المجموعة برفع الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية، وصدر قرار الأمانة بقبول بعض البنود. تقدمت المجموعة باستئناف ضد قرار الأمانة أمام اللجنة الاستئنافية لمخالفات الزكاة والضرائب والجمارك وتسوية المنازعات على البنود التي تم رفضها، أصدرت اللجنة الاستئنافية قرارها ورفضت اعتراض المجموعة. يعتبر قرار اللجنة نهائيًا وتستحق فروقات الزكاة الإضافية.

الوضع الزكوي لعامي ٢٠١٩م حتى ٢٠٢٢م:

٢١-٣ قامت المجموعة بتقديم إقرارها الزكوي بموجب قوائمها المالية المدققة غير الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار الربوط الزكوي للسنة المشار إليها أعلاه حتى تاريخه. نجحت المجموعة في الحصول على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على تقديم الإقرارات الزكوية الموحد للمجموعة والصندوقين التابعين لها (صندوق الانماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للنظير الثاني) والمملوكين لها بواقع ١٠٠٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢٢م. قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة بموجب القوائم المالية المدققة الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢٢م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار اية ربوط زكوية للسنوات المشار إليها أعلاه حتى تاريخه.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. الإيرادات

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الإيرادات حسب الطبيعة
٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢	٩٨٨,١٤٣,٧٥٦	إيرادات من بيع أراضي (إيضاح ١-٢٢)

١-٢٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت المجموعة ببيع ٥ قطع أراضي بإجمالي قيمة ١,٠٨٤ مليون ريال سعودي وتم تسجيل مجموع إيراداتها محاسبياً بقيمة ٩٨٨ مليون ريال سعودي وتكلفة ٦٨٩ مليون ريال سعودي، (٢٠٢٢ م: قامت المجموعة ببيع ٣ قطع أراضي بإجمالي قيمة ٤٤٧ مليون ريال سعودي وتم تسجيل مجموع إيراداتها محاسبياً بقيمة ٤٢٩ مليون ريال سعودي وتكلفة ٢٤٩ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٥-٦ و ٦-٦). تم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة بمبلغ ٩٨٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٤٢٩ مليون ريال سعودي).

٢٣. إيرادات تشغيلية أخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
--	٣٥٥,٦٤١,٢٠٠	أرباح من تسويات أراضي (إيضاح ١-٢٣)
٢٦,٠٨٩,٠٥٢	٢١,٧٦٤,٣٣٤	أرباح ودائع قصيرة الأجل
--	٢٠,٢٨٧,١٧٦	فوائد بيع قطع أراضي
٢,١٢٥,٠٠٠	٨,٥٠٠,٧٦٥	إيراد تأجير ممتلكات (إيضاح ٢-٢٣)
٢,٤٣٥,٤٥١	٢,١٤٩,٠١٢	أخرى
٣٠,٦٤٩,٥٠٣	٤٠٨,٣٤٢,٤٨٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١-٢٣ خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت الشركة بتسوية ذمة دائنة بقيمة إجمالية قدرها ١,٢٦ مليار ريال سعودي متعلقة بتعويضات الأراضي، وذلك جزئياً عن طريق تسوية نقدية. أسفرت هذه المعاملة عن ربح قدره ٣٥٥ مليون ريال سعودي خلال العام.

٢-٢٣ خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، يمثل إيراد تأجير ممتلكات في عقارات من جزأين، الجزء الأول يتعلق بتأجير جزء من تكنولوجيا المعلومات والاتصالات ("ICT") لشركة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة ("ACES")، حيث بلغ دخل إيجار التآجير ٧,٥ مليون ريال سعودي، الجزء الثاني يمثل تأجير عقار آخر ضمن منطقة المشروع لمقاول من أجل استكمال أعمال الخرسانة.

٢٤. مصروفات عمومية وإدارية

تتكون المصروفات العمومية والإدارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٦٠,٠٥٨,٠٣١	٧٢,٧٩٨,٤٤٦	رواتب وتكاليف موظفين
--	٦٠,٤٠٢,٤٦٥	قضايا ومطالبات
٢٠,٣٣٦,٠٤٦	٥٣,٥٩٩,١٠٩	أتعاب استشارية
٥٨,٩٤٠,٠١٨	٩,٠٨٥,٦٧٩	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الإستثمارية
٤,٨٢٤,٥٦٢	٥,٣٥٥,٥٤٧	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٨)
٣,٧٣٨,٧٩٤	٤,١٠٨,١٣٢	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧)
٣,٨١٨,٤٩٤	٢,٦٢٦,٦٩٨	مصروفات تقنية المعلومات
١,٩١٣,٦٢٦	٢,٢١٠,١٣٧	استهلاك موجودات حق الاستخدام (الإيضاح ٩)
٧٧٦,٥٢٥	١,٩١٣,٨٧٤	إطفاء موجودات غير ملموسة (الإيضاح ١٠)
٥,٢٨٦,٧٠١	٦,٤٠٩,٩٧٩	أخرى
١٥٩,٦٩٢,٧٩٧	٢١٨,٥١٠,٠٦٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٨,٦٧٠,٧٩٧	٣٨,٤٤٩,٢٣١	دعاية وإعلان
١٦,٣٣٦,٣٩٢	٢١,٨٤١,٢٩٩	حملات تسويق
--	١٢٨,٩٩٩	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧)
٤٥,٠٠٧,١٨٩	٦٠,٤١٩,٥٢٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٢٦. أعباء تمويلية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٩,٢٥٢,٥٣٥	٣٣,٠٥٢,٨٩٢	أعباء تمويلية من قروض
٤٥١,٨٩٦	٧٤٨,٨٢٦	تكلفة فوائد منافع موظفين (الإيضاح ١٦)
٤٨٤,٦٧٥	٤٢٠,٩٢٢	مصروف فائدة مطلوبات عقود ايجار (الإيضاح ٩)
٢٠,١٨٩,١٠٦	٣٤,٢٢٢,٦٤٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٢٧. ربح / (خسارة) السهم

تم احتساب ربح / (خسارة) السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي ربح / (خسارة) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربح / (الخسارة) المخفضة للسهم بقسمة صافي الربح / (الخسارة) العائدة إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربح / (الخسارة) الأساسية للسهم تساوي الربح / (الخسارة) المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب ربح / (خسارة) منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقفة خلال السنة.

يتم احتساب ربح / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	٣١٦,٩٩٦,٥٠١	صافي الربح / (الخسارة) العائدة إلى حملة الأسهم في المجموعة
١,٢٥٠,٧٢١,٧٠٧	١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(٠,٠٢)	٠,٢٤	ربح / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٨. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة مساهمي المجموعة والشركات الزميلة والشركات التابعة والكيانات الأخرى ذات الصلة ببعض الشركات التابعة الموحدة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبدالعزيز (إيضاح ١٥).

في سياق أنشطتها العادية، تتعامل الصناديق مع أطراف ذات علاقة، وتتوافق معاملات ذات العلاقة مع شروط الصناديق وأحكامه. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، وتشمل الأطراف ذات العلاقة مجلس الإدارة، مدير الصندوق ومصرف الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بهم.

ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الموحدة كما يلي:

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	قروض	٥٢٨,٦٢٦,٢٥٢	٢٠٧,٨٦٣,٢٩٧	٢,٨٣٧,٣٧٢,٧٧٠	٢,٣٠٨,٧٤٦,٥١٨
الهيئة العامة للأوقاف	مساهم	فوائد مستحقة	١٩٢,١٤١,٤٥٠	١١٦,٠٠١,٩٤٦	١٤٧,٢٧٣,٢٣١	٨٢,١٧١,٧١٥
مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية	مساهم مشترك	تسوية ذمم دائنة	١,٢٦١,٣٠٠,٠٠٠	--	١٠٢,٢٤٦,٤٥٠	--
مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	بيع	٨٥,١٤٢,٤٧٣	--	٦٨,١١٣,٩٧٨	--
		مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٥,٣٥٥,٥٤٧	٤,٨٢٤,٥٦٢	٢,٧٦٥,٠٠٠	٢,٧٨٠,٠٠٠
					٣,١٨٦,٧٧١,٤٢٩	٢,٤٢٢,٦٩٨,٢٣٣

٢٨-١ بلغت تعويضات أعضاء الإدارة الرئيسيين ما يلي:

رواتب وبدلات	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
	١٤,٩٧٥,٠٦٤	١٦,١٥٤,٤٠٠

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتنوعة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليص التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- أ) مخاطر الائتمان؛
- ب) مخاطر أسعار الفائدة؛ و
- ج) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة المحتمل لكل من المخاطر السابقة، وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة فيما يتعلق بوضع إطار إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والإشراف

على إدارة المخاطر. وتضطلع الإدارة العليا للمجموعة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة ورفع تقارير منتظمة بذلك إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

تم وضع سياسة إدارة المخاطر لدى المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لتحديد وتحليل المخاطر التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تتم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والموقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها للجنة المراجعة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة ومطلوبات عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى والفروض. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة ذمم مدينة، استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه.

يقوم مجلس الإدارة بالمراقبة والموافقة على السياسات لإدارة كل هذه المخاطر التالية الملخصة فيما يلي:

أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي تعرض القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار السوق. تتمثل مخاطر السوق في ثلاثة أنواع من المخاطر:

- مخاطر صرف العملات الأجنبية،
- مخاطر معدل العمولات (الفوائد)؛ و
- مخاطر الأسعار الأخرى

يركز برنامج إدارة المخاطر الكلية للمجموعة على تقلبات السوق المالية ويحاول التقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(أ) مخاطر السوق (يتبع)

• مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في احتمالية تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. عملة النشاط والتقرير للمجموعة هي الريال السعودي. وتتم معاملات المجموعة بشكل أساسي بالريال السعودي. تراقب الإدارة التذبذبات في أسعار صرف العملات وتعتقد أن هذه مخاطر العملات ليست ذات أهمية. فالمجموعة لا تتعرض لأي مخاطر عملات أجنبية جوهرية من الأدوات المالية المقومة بالريال السعودي والدولار الأمريكي. ومع ذلك، لدى المجموعة استثمارات في شركات زميلة أجنبية والشركات التابعة تتعرض موجوداتها الصافية لمخاطر ترجمة العملات. حالياً، تتعلق هذه التعرضات بشكل أساسي بتحركات سعر الصرف بين العملات المحلية مقابل الروبية الهندية. تقوم المجموعة بمراقبة هذه التذبذبات وإدارة أثرها على القوائم المالية الموحدة بناءً على ذلك.

• مخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تغير القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة السوقية بشكل رئيسي بالقروض طويلة الأجل للمجموعة والذي يعرضها لمخاطر سعر الفائدة للتدفقات النقدية.

تتغير نسبة تعرض قروض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتتمثل تواريخ إعادة التسعير التعاقدية للقروض بأسعار فائدة متغيرة في نهاية فترة التقرير فيما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	قروض بأسعار فائدة متغيرة

تحليل الحساسية لأسعار الفائدة

تتأثر الموجودات غير المتداولة بارتفاع وانخفاض تكاليف الفوائد الناتجة من القروض طويلة الأجل كنتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة، وعند اكتمال الأعمال الإنشائية للمشروع سيكون التأثير على الربح قبل الزكاة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٥	٨٦,٣٣٩,٣٥٩	سعر الفائدة - الزيادة بمعدل ١٠٠ نقطة أساس
(٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٥)	(٨٦,٣٣٩,٣٥٩)	سعر الفائدة - النقص بمعدل ١٠٠ نقطة أساس

• مخاطر الأسعار الأخرى

تتمثل المخاطر في تعرض قيمة أداة مالية للتغير نتيجة التغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بكل أداة مالية على حدة أو على مصدرها أو نتيجة عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المتاجر بها في السوق. لا تتأثر المجموعة بمخاطر الأسعار حيث لا يوجد استثمار للمجموعة في أسهم أو سلع.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، بما في ذلك الأرصدة البنكية والنقد، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ناشئ عن تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن الحد الأقصى للتعرض يعادل القيمة الدفترية كما هو مفصّل عنها في قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة بأن المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بأرصدة البنوك غير جوهرية حيث أن الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي بيان لأثر إجمالي المخاطر الائتمانية التي تتعرض لها المجموعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٣٨٧,١٩٢,١٩٢	١,٠٣٢,٣٦٢,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية
٢,١٥٦,٨٣٧	٢,٣٤٢,٤٧٩	ذمم مدينة أخرى
٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	نقد لدى البنوك
١,٣١١,٦٢١,٩٨٥	١,٥٧٣,٢١٧,٠٨٥	

مخاطر التركيز

ليس لدى المجموعة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. تنشأ مخاطر التركيز عندما ينخرط عدد من الأطراف لأنشطة متشابهة في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لها سمات اقتصادية من شأنها أن تؤدي إلى إخفاقها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية. ولتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية عند تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بعمل مخصص مقابل الأرصدة التي تعتبر مشكوك في تحصيلها.

للتخفيف من هذه المخاطر، لدى المجموعة نظام لتحديد حدود ائتمان لعملائها بناء على تقييم موسع على أساس بيانات العميل وتاريخه في الالتزام بالدفعات.

يتم تقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بناءً على تحليل البيانات الكمية والنوعية فيما يتعلق بالمخاطر المالية والأعمال التجارية، بالإضافة إلى مراجعة أي معلومات ذات صلة بالأطراف الأخرى والسوق.

الذمم المدينة التجارية

يتم إدارة مخاطر ائتمان العملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للعميل بناءً على بطاقة تصنيف ائتماني ويتم تحديد حدود الائتمان الفردي وفقاً لهذا التقييم. يمثل أكبر خمس عملاء ٤٤% من الذمم المدينة المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ١٠٠%).

تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. وتقوم المجموعة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية في مخاطر منخفضة ومخاطر معتدلة ومشكوك في تحصيلها وخسائر بناءً على الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وعدد أيام تجاوز الاستحقاق. ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والأجل عن عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات إجمالي الناتج القومي وآفاق الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. ويعكس الاحتساب النتائج المرجحة للاحتمال والقيمة الزمنية للنقد والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير عن الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزانة المجموعة. يتمثل الهدف من هذا النظام المركزي في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة. يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استثمارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات على المكشوف والقروض البنكية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استنادًا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	٢ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
قروض بنكية	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٦٨٨,٣٣٢,٢٨٨	٨,٣٠٩,٧٧٥,٨٥٨	٢,٠٠٣,٥١٠,٣٩٧	١١,٠٠١,٦١٨,٥٤٣
التزامات عقود الإيجار	١٠,٨٠٨,٩٤٨	٢,٨٩٣,٢٣٦	٦,١٨٩,٧٣٣	٣,٧٨٣,٦٨٠	١٢,٨٦٦,٦٤٩
ذمم دائنة محتجزة	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	--	--	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦
ذمم دائنة - شراء اراضي	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	--	--	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣
الذمم الدائنة التجارية	٧٥,١٤٢,٩٦٤	٧٥,١٤٢,٩٦٤	--	--	٧٥,١٤٢,٩٦٤
مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	--	--	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩
	١٠,٦٤١,١٠١,٤٧١	٢,٥٥٤,٠٨٤,٣١٠	٨,٣١٥,٩٦٥,٥٩١	٢,١٤٠,٧٩١,٨٥٣	١٣,٠١٠,٨٤١,٧٥٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	٢ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
قروض بنكية	٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٣٦١,٤٨٩,٦٧٣	٧,٤٠٨,٢٣٠,٤٢٤	٧٢٧,٧٠٠,١٢١	٨,٤٩٧,٤٢٠,٢١٨
التزامات عقود الإيجار	١٢,٣٥٣,٠٠٦	٢,٦٦٤,٧٤٦	٦,٧٨٣,٢٢١	٥,٧٨١,٠٢٧	١٥,٢٢٨,٩٩٤
ذمم دائنة محتجزة	١٢٨,٨٠١,٤٢٧	--	--	١٢٨,٨٠١,٤٢٧	١٢٨,٨٠١,٤٢٧
ذمم دائنة - شراء اراضي	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧	١,٣١١,١٧١,١١٤	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	--	١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧
الذمم الدائنة التجارية	١٣٧,٥١١,٩٣١	١٣٧,٥١١,٩٣١	--	--	١٣٧,٥١١,٩٣١
مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى	١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨	١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨	--	--	١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨
	١٠,٤٦٢,٠٥٠,٢٤٤	٣,١٣٥,٢٨٧,٠٩٢	٧,٨٧٥,٥٧١,٢٥٨	٨٦٢,٢٨٢,٥٧٥	١١,٨٧٣,١٤٠,٩٢٥

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأسمالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللمحافظة وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال - بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

وتبلغ نسبة صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
١٠,٤٩١,٢٤٧,٦٠٥	١٠,٧٤٠,٠٥١,٧٥٦	إجمالي المطلوبات
(٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦)	(٥٣٨,٥١٢,٣١١)	يخصم: النقدية وما في حكمها
٩,٥٦٨,٩٧٤,٦٤٩	١٠,٢٠١,٥٣٩,٤٤٥	صافي المطلوبات
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	إجمالي حقوق الملكية
٠,٧٩	٠,٨٢	صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية

٣١. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة لالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

نظراً لأنه يتم تجميع القوائم المالية للمجموعة على أساس طريقة التكلفة التاريخية، فقد تنشأ فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. وبراى الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمها الدفترية حيث لا يتعرض أي من الموجودات والمطلوبات المالية لمخاطر سعر السوق أو مخاطر القيمة العادلة أو مخاطر سعر الفائدة.

٣٢. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية:

<u>المطلوبات</u>			
<u>التزامات عقود الإيجار</u>	<u>القروض والسلف</u>	<u>الإجمالي</u>	
١٢,٣٥٣,٠٠٦	٧,١٣٥,٠٣٠,٣٦٨	٧,١٤٧,٣٨٣,٣٧٤	الأرصدة كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
--	١,٥٣٧,٧٢١,٩١٢	١,٥٣٧,٧٢١,٩١٢	تغيرات من تدفقات نقدية تمويلية
--	--	--	متحصلات من قروض بنكية
--	--	--	مدفوعات قرض بنكي
(٢,١٣٧,٠٧٨)	--	(٢,١٣٧,٠٧٨)	سداد رأسمالي لالتزامات عقود إيجار
(٤٢٠,٩٢٢)	--	(٤٢٠,٩٢٢)	تكلفة تمويلية مدفوعة لالتزامات عقود الإيجار
--	--	--	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٢,٥٥٨,٠٠٠)	١,٥٣٧,٧٢١,٩١٢	١,٥٣٥,١٦٣,٩١٢	إجمالي التغيرات من التدفقات النقدية للتمويل
			تغييرات أخرى
			مطلوب ذات صلة
--	--	--	إعادة التقييم خلال السنة
٥٩٣,٠٢٠	--	٥٩٣,٠٢٠	إضافات
٤٢٠,٩٢٢	--	٤٢٠,٩٢٢	تزايد الفائدة
١,٠١٣,٩٤٢	--	١,٠١٣,٩٤٢	إجمالي التغييرات الأخرى المتعلقة بالمطلوبات
١٠,٨٠٨,٩٤٨	٨,٦٧٢,٧٥٢,٢٨٠	٨,٦٨٣,٥٦١,٢٢٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣٣. ارتباطات والتزامات مستقبلية

بلغت القيمة الإجمالية لعقود أعمال البنية التحتية والقطع الصخري وعقود البنية الفوقية والاستشارات التي أبرمتها المجموعة بخصوص المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١٣,٤٠١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٩,٦٥٨ مليون ريال سعودي) تبقى منها كالتزامات مستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٥,٠٤٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢,٠٦٥ مليون ريال سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣.٤. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة للإصدار من قبل مجلس الإدارة، والتي قد تستدعي إدخال تعديلات أو إفصاحات في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

٣.٥. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة وإعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٢٤ مارس ٢٠٢٤ م (الموافق ١٤ رمضان ١٤٤٥ هـ).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

الصفحات	الفهرس
١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة
٦ – ١٩	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، و
- الايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة 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 فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن نؤدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") غير معدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية



ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ١٥ أغسطس ٢٠٢٤م
الموافق ١١ صفر ١٤٤٦هـ

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR1,000,000 (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي متفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي للقرآن وشركاء محاسبين ومراجعين قانونيين"، وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجائزة محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٤٢٤٤١.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	الإيضاحات
الموجودات		
٢٠,٨٨٨,٣٥٥,٦٦٩	٢٠,٦٩٢,٧٨٤,١٠٦	٦ عقارات استثمارية
٤١٦,٥٣٨,١٩٠	٣٩٥,٢٣٩,٠١٠	٧ ممتلكات ومعدات
١,١٩٦,٧٣٧,٧٣٧	٦١٤,٣٦٤,٤١٣	٨ ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول
٨,٧٥٠,١٠٢	٩,٨٥٥,١٧١	موجودات حق الإستخدام
٩,٤٣٦,٢٥٨	١٠,٧٨٠,١٤٢	موجودات غير ملموسة
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	استثمار في شركات زميلة
٢٢,٥٢٠,٣١٧,٩٥٦	٢١,٧٢٣,٥٢٢,٨٤٢	الموجودات غير المتداولة
٢١٧,١٩٨,٢٩٥	٢١٢,٢٠٩,١٤٢	عقارات تحت التطوير
٧,٥٩٦,٣٩٠	٧,٣٩٢,٩٦٦	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٧٨,٨٥٠,٥٩٩	٤١٤,٨٠٧,٦٤٤	٨ ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول
٣١٥,٣٨١,٦٦٦	٣١٦,٤٥٠,٥٢٨	٩ دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
٩١٤,٨٢٩,٩٨٥	٥٣٨,٥١٢,٣١١	١٠ نقد وما في حكمه
٢,٠٣٣,٨٥٦,٩٣٥	١,٤٨٩,٣٧٢,٥٩١	الموجودات المتداولة
٢٤,٥٥٤,١٧٤,٨٩١	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١١ رأس المال
(٤١٣,٦١٠,٣٣٥)	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	خسائر متراكمة
١٢,٦٦٥,٠٠٣,٨٥٥	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات		
٩,٦٤٣,٢٨٧,٥٩٨	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	١٢ قروض - الجزء غير المتداول
٥,٨٦٠,٥٦٨	٨,٢٥٠,٩٤٨	التزامات عقود الإيجار
١٩,٧٥٤,٢٦٤	١٨,٣٠٧,٩٥٩	منافع الموظفين
١٢٨,٤٢٦,١٨٦	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	ذمم دائنة محتجزة
٩,٧٩٧,١٤٨,٦١٦	٨,٧٩٣,٩٩٢,٦٤٤	المطلوبات غير المتداولة
١٥٠,٠٥٣,٥١٤	--	١٢ قروض - الجزء المتداول
٢,٥٥٨,٠٠٠	٢,٥٥٨,٠٠٠	التزامات عقود الإيجار
٤٣١,٤٠٢,٨٥٣	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	١٣ ذمم دائنة - تعويضات اراضي
١٩,١٦٣,٩٢٧	٧٥,١٤٢,٩٦٤	١٤ ذمم دائنة تجارية
١,٤٥٣,٤٨٨,٥٦٥	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	١٥ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٥,٣٥٥,٥٦١	٨٠,٦٤٢,٣٢٦	مخصص زكاة
٢,٠٩٢,٠٢٢,٤٢٠	١,٩٤٦,٠٥٩,١١٢	المطلوبات المتداولة
١١,٨٨٩,١٧١,٠٣٦	١٠,٧٤٠,٠٥١,٧٥٦	إجمالي المطلوبات
٢٤,٥٥٤,١٧٤,٨٩١	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة
لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		الإيضاحات	
٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)		
٦٤٧,١٤٦,٧٣٣ (٤٩٢,٢٦٢,١٦٩)	٧٦٠,٧٤٧,٥٨٩ (٤٣٤,٤٩٥,٢٥٠)	٦٤٧,١٤٦,٧٣٣ (٤٩٢,٢٦٢,١٦٩)	٥٧٦,٣١٧,٤٥٨ (٣٢٢,٥٤٦,٦٢٣)	٥	الإيرادات تكلفة الإيرادات إجمالي الربح
١٥٤,٨٨٤,٥٦٤	٣٢٦,٢٥٢,٣٣٩	١٥٤,٨٨٤,٥٦٤	٢٥٣,٧٧٠,٨٣٥		
٣,٨٦٦,٤٨٦ (٦٠,٤٠٨,٩٣٨) (٤٠,٤٨٨,٠٦١)	٢١,٩٦٤,١١٥ (٨٤,٠٩٢,٧٠٦) (٢١,٧٧٥,٤٢٤)	٣,٨٦٦,٤٨٦ (٢٣,٧١٢,٥٨٠) (٢٢,١٣٥,٢٣٤)	١٢,٦١٠,٦٣٨ (٣٩,٩٥٥,٢٦٥) (٦,٤٢٩,٣٣٤)	٨	إيرادات تشغيلية أخرى مصرفات عمومية وإدارية مصرفات بيع وتسويق مخصص خسائر إئتمانية متوقعة الربح التشغيلي
(١,٧١٩,٧٨٤) ٥٦,١٣٤,٢٦٧	(٣,٢٦٠,٠١١) ٢٣٩,٠٨٨,٣١٣	(١,٧١٩,٧٨٤) ١١١,١٨٣,٤٥٢	(٢,٢٩٩,٦٩٤) ٢١٧,٦٩٧,١٨٠		
١٣,٩٧٠,٦٩٢ (١٣,٤٣٥,١٤١) ٥٦,٦٦٩,٨١٨	٧,٨١٠,٤٤٩ (١٩,٣١٦,٦٩٦) ٢٢٧,٥٨٢,٠٦٦	٧,١٩٩,٩١٩ (٧,٠١٠,٠٢٤) ١١١,٣٧٣,٣٤٧	٣,٥١٤,٣٤٥ (٩,٦٧٥,٨٨٤) ٢١١,٥٣٥,٦٤١		إيرادات تمويلية أعباء تمويلية ربح الفترة قبل الزكاة
(٨,٧٢٨,٣٩٨) ٤٧,٩٤١,٤٢٠	(٣٥,٤٢١,٨٨٨) ١٩٢,١٦٠,١٧٨	(٨,٧٢٨,٣٩٨) ١٠٢,٦٤٤,٩٤٩	(٢٤,١٨٠,٥٣٠) ١٨٧,٣٥٥,١١١	١٨	الزكاة إجمالي دخل الفترة
-- ٤٧,٩٤١,٤٢٠	-- ١٩٢,١٦٠,١٧٨	-- ١٠٢,٦٤٤,٩٤٩	-- ١٨٧,٣٥٥,١١١		الدخل الشامل الآخر إجمالي الدخل الشامل للفترة
					ربحية السهم
					ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)
٠,٠٤	٠,١٥	٠,٠٨	٠,١٤		

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	رأس المال	
١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٩٢,١٦٠,١٧٨	١٩٢,١٦٠,١٧٨	--	ربح الفترة
--	--	--	الدخل الشامل الآخر
١٩٢,١٦٠,١٧٨	١٩٢,١٦٠,١٧٨	--	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١٢,٦٦٥,٠٠٣,٨٥٥	(٤١٣,٦١٠,٣٣٥)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجع)
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٤٧,٩٤١,٤٢٠	٤٧,٩٤١,٤٢٠	--	ربح الفترة
--	--	--	الدخل الشامل الآخر
٤٧,٩٤١,٤٢٠	٤٧,٩٤١,٤٢٠	--	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١٢,٢٠٢,٠٩٧,٠٩٣	(٨٧٦,٥١٧,٠٩٧)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجع)

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥٦,٦٦٩,٨١٨	٢٢٧,٥٨٢,٠٦٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الزكاة
		تعديلات للبنود التالية:
٢,٠٢٦,٥٨١	٢,٨٥٢,٤٦٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٤٦٩,٦٧٥	١,١٠٥,٠٦٩	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٧٦٤,١٢٧	١,٣٤٣,٨٨٤	إطفاء موجودات غير ملموسة
١٣,٢١٨,٧٨٦	١٩,٣١٦,٦٩٦	أعباء تمويلية
١,٧١٩,٧٨٤	٣,٢٦٠,٠١١	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة للذمم المدينة التجارية
(٦,٧٧٠,٧٧٤)	(٧,٨١٠,٤٤٩)	دخل من ودائع قصيرة الأجل
١,٣٠٧,٤٩٤	١,٥٩٦,٥٦٢	مخصص منافع الموظفين
٧٠,٤٠٥,٤٩١	٢٤٩,٢٤٦,٢٩٩	
(٦٥١,٤٩٤,٠٨٦)	(٧٤٩,٦٧٦,٢٩٠)	التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:
٩٨,١٤٥,٧٩٢	(٥٣٩,١٠٠)	ذمم مدينة تجارية
٤٤٤,٩٠٦,٢٩٤	٣٩٥,٣٠٤,٧٥٨	دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
(٦٤,١٢٢,١١٥)	(٥٥,٩٧٩,٠٣٧)	عقارات تحت التطوير
١٣,٩٢٠,٩٤٦	(٤,٢٧٣,٤٤٨)	ذمم دائنة تجارية
(١٧١,٠٦٨,٤٦٧)	٤٨,٤٤٢,٦٦٩	ذمم دائنة محتجزة
(٢٥٩,٣٠٦,١٤٥)	(١١٧,٤٧٤,١٤٩)	مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢٧٤,٩٥٢)	(١٥٠,٢٥٧)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٦,٧٣٣,٣٦٥	٩,٤١٨,٤١١	منافع الموظفين المدفوعة
(٧,٥٩٧,٦٨٨)	(٨٠,٧٠٨,٦٥٣)	متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل
(٢٦٠,٤٤٥,٤٢٠)	(١٨٨,٩١٤,٦٤٨)	الزكاة المدفوعة
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٣١٠,٧٩٢)	(٢٤,١٥١,٦٤٠)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(٤٢٤,٩٢٨,٧٠١)	(٢٨٣,١٤٧,٥٧٢)	إضافات إلى عقارات استثمارية
٤,٢٦١,٣٤٨	(٢٠٣,٤٢٤)	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢,٤٥٠,٠٢٩)	(٢٩,١٥٤,٧٦٠)	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
(٤٣٣,٤٢٨,١٧٤)	(٣٣٦,٦٥٧,٣٩٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥٩٣,٩٩٤,٧٥٤	١,١٥٤,٨٤٧,٥٨٦	متحصلات من قروض
(٢,٥٥٨,٠٠٠)	(٢,٥٥٨,٠٠٠)	مدفوعات التزامات عقود الإيجار
(١٤٦,٩٠٥,٧٧٦)	(٢٥٠,٣٩٩,٨٦٨)	مدفوعات أعباء تمويلية من قروض
٤٤٤,٥٣٠,٩٧٨	٩٠١,٨٨٩,٧١٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٤٩,٣٤٢,٦١٦)	٣٧٦,٣١٧,٦٧٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	النقد وما في حكمه كما في بداية الفترة
٦٧٢,٩٣٠,٣٤٠	٩١٤,٨٢٩,٩٨٥	النقد وما في حكمه كما في نهاية الفترة
		المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:
٤٤٧,٥٨٢,٤٣١	٤٠٠,٢٩٣,٩١١	المحول إلى عقارات تحت التطوير
٢٢٤,٣٨٢,٤٦٥	٣١٢,٧١٧,٩٠٢	رسمة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٣٣هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٢م). وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٦٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٢م).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، شارع الرصيفة
ص.ب ١٦٧٨٦
الرمز البريدي ٢١٩٥٥
المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط المجموعة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصعة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والأنفاق.

تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣ بتاريخ ٢٣ ربيع اول ١٤٤٢هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠٢٠م).

تتضمن هذه القوائم المالية المختصرة للمجموعة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الشركات التابعة فيما يلي:

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	١٠٠% ١٠٠%

خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الشركة بتأسيس شركة واجهة مسار المحدودة بالمشاركة مع شركة كادن للاستثمار لتطوير وإدارة واجهة مسار بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٧٦٨٦٩ وبنسبة ملكية ٥٠٪ لكل شريك.

٢. أسس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" ("المعيار ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في مجموعة كاملة من القوائم المالية الموحدة السنوية. ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. إلا أنه تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال للفترة الأولية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م لا تعتبر بالضرورة مؤشرا على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، ما لم يذكر خلاف ذلك.

تم إعادة توبيخ بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية. إن المبالغ المعروضة في القوائم المالية ليست قابلة للمقارنة بشكل كامل.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقدير والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر.

الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم وصفها في آخر قوائم مالية موحدة سنوية.

٣. السياسات المحاسبية الجوهرية

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة تتفق مع تلك المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. باستثناء تطبيق التعديلات والتفسيرات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م كما هو منصوص في الإيضاح ٤. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يدخل حيز التنفيذ.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

٤-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة

يتضمن هذا الجدول آخر تغييرات طرأت على المعايير والتي يجب تطبيقها على الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م والمتاحة للتطبيق المبكر للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧	ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)	١ يناير ٢٠٢٤ م

٤-٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات، إذا ما انطبقت عليها، في تاريخ دخولها حيز التنفيذ.

المعيار / التفسير	البيان	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١)	١ يناير ٢٠٢٥ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي أصبحت سارية في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م، لكنها لم يكن لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة المختصرة للمجموعة، وتقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة عند التطبيق.

٥. الإيرادات

الإيرادات حسب الطبيعة	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
إيرادات من بيع أراضي (إيضاح ١-٥)	٧٥٦,١٨٧,٧٥٨	٦٤٧,١٤٦,٧٣٣
إيرادات من تأجير أراضي	٤,٥٥٩,٨٣١	--
	<u>٧٦٠,٧٤٧,٥٨٩</u>	<u>٦٤٧,١٤٦,٧٣٣</u>

١-٥ خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م قامت المجموعة ببيع قطع أراضي بإجمالي قيمة عقود ٨٧٥,٢٠ مليون ريال سعودي وتم تسجيل مجموع مبيعاتها بالقيمة الحالية ٧٥٦,١٩ مليون ريال سعودي. تم إثبات الدخل في نقطة زمنية محددة بمبلغ ٧٥٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٦٤٧ ريال سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية

٦-١ فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
		أراضي المشروع
		التكلفة:
١٠,٢١٧,٧٥٦,٢٨٩	٩,٥٨٠,٣٤٩,٨٨٥	الرصيد كما في ١ يناير
١٢,٤٢٧,٠٨١	٦,٣٠٠,٠٦٠	إضافات خلال الفترة (إيضاح ٦-٣)
(٢١٠,٢٢٤)	--	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات
(٢١٦,٩١٩,٤٧٣)	(١٩١,٥٠٧,٨٠٦)	تحويل إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٦-٤)
١٠,٠١٣,٠٥٣,٦٧٣	٩,٣٩٥,١٤٢,١٣٩	الرصيد كما في نهاية الفترة
		الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
		التكلفة:
١٠,٤٠٢,١٦٦,٤١٤	١١,١١٢,٤٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٦٤٦,٩١٥,٨٠٩	٥٨٩,٥٦٥,٤١٤	إضافات خلال الفترة (إيضاح ٦-٧)
(٢٣٠,٦٦٢,٩٥٨)	(٢٠٨,٧٨٦,١٠٥)	تحويل إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٦-٤)
(٩,٨٢١,٥٠٠)	--	أراضي محولة إلى الممتلكات والمعدات
١٠,٨٠٨,٥٩٧,٧٦٥	١١,٤٩٣,٢١٣,٥٣٠	الرصيد كما في نهاية الفترة
٢٠,٨٢١,٦٥١,٤٣٨	٢٠,٨٨٨,٣٥٥,٦٦٩	الإجمالي

٦-٢ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة لصالح المجموعة. بناء عليه، قد تم إصدار أربعة صكوك شاملة للمشروع لصالح المجموعة بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي المشروع لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع (عدا الموضح أدناه) كاستثمارات عقارية. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك التجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٢).

٦-٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تمثل الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المشروع والذي يمثل بشكل رئيسي قيمة تعويض اضافية بمبلغ ٦,٣٠ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ١٢,٤٣ مليون ريال سعودي) لأحد ملاك العقارات بموجب قرار من المحكمة العامة بمكة المكرمة.

٦-٤ خلال الفترة المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، قامت المجموعة بتحويل قطع أراضي إلى عقارات تحت التطوير، والتي تم بيعها بعد ذلك، بلغت التكلفة الإجمالية لهذه القطع ٤٣٤,٥٠ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ٤٩٢,٢٦ مليون ريال سعودي)، والتي تمثل تكلفة محققة بقيمة ٤٠٠,٣٠ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ٤٤١ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى التكلفة التقديرية التي لم يتم تكبدها بعد بقيمة ٣٤,٢٠ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣م: ٥١ مليون ريال سعودي) حيث قامت المجموعة بتصنيفها كالتزامات تخص التكاليف المستقبلية المتعلقة بالمشروع (إيضاح ١٥).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية (تابع)

٥-٦ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم مباني المشروع. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، تم رسملة مبلغ ٣١٣ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ٢٢٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

٦-٦ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، مازالت أعمال البنية التحتية الرئيسية تحت الإنشاء ويتوقع اكتمال أعمال المقاول الرئيسي في نهاية عام ٢٠٢٤ م.

٧. ممتلكات ومعدات

خلال السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، قامت المجموعة بشراء أصول بقيمة تكلفة قدرها ٢٤,١٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ١٠,٣٤ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، بلغت قيمة مصروف الاستهلاك للفترة ٢,٨٥ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ٢,٠٣ مليون ريال سعودي).

٨. ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
١,٠٣٢,٣٦٢,٢٩٥ (٣,١٩٠,٢٣٨)	١,٧٨٢,٠٣٨,٥٨٥ (٦,٤٥٠,٢٤٩)	ذمم مدينة تجارية
١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	١,٧٧٥,٥٨٨,٣٣٦	تخفيض: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
		الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
٦١٤,٣٦٤,٤١٣	١,١٩٦,٧٣٧,٧٣٧	ذمم مدينة تجارية - الجزء الغير متداول
٤١٤,٨٠٧,٦٤٤	٥٧٨,٨٥٠,٥٩٩	ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول

في ما يلي حركة مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مدينة تجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٨٤٥,٠٠٥	٣,١٩٠,٢٣٨	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
٢,٣٤٥,٢٣٣	٣,٢٦٠,٠١١	المضاف خلال الفترة / السنة
٣,١٩٠,٢٣٨	٦,٤٥٠,٢٤٩	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة

٩. دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

تتكون الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
١٨٢,٩٦٨,٠٩٠	١٥٥,٧٢١,٠٠٩	دفعات مقدمة لموردين
١٢٦,٥٦٦,٨٨١	١٥٣,٨٣٤,٠٤٠	ضريبة القيمة المضافة
٤,٥٧٣,٠٧٨	٤,٧٦٥,١٤٢	رسوم وتراخيص
٢,٣٤٢,٤٧٩	١,٠٦١,٤٧٥	أخرى
٣١٦,٤٥٠,٥٢٨	٣١٥,٣٨١,٦٦٦	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٥٧٣,٢٢٩,٩٨٥	٩٤,٢١٢,٣١١
٣٤١,٦٠٠,٠٠٠	٤٤٤,٣٠٠,٠٠٠
٩١٤,٨٢٩,٩٨٥	٥٣٨,٥١٢,٣١١

نقد لدى البنوك

ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١-١٠)

١-١٠ يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

٢-١٠ طبقاً لاتفاقية تمويل المشاركة ثم الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم المجموعة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات، وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة.

١١. رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م من ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي، جزء منها عيني وجزء نقدي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠

قيمة أسهم مصدرة

١٢. قروض

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٧,٣٥١,٤٣٦,٤٠٨	٦,٩٧٢,٧٥٢,٣٨٠
٢,٤٧٦,١٦٣,٤٥٨	١,٦٩٩,٩٩٩,٩٠٠
(٣٤,٢٥٨,٧٥٤)	(٣٨,٨١٦,٣١٩)
٩,٧٩٣,٣٤١,١١٢	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١
٩,٦٤٣,٢٨٧,٥٩٨	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١
١٥٠,٠٥٣,٥١٤	--

قروض - الجزء الغير متداول

قروض - الجزء المتداول

١-١٢ بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٩ م، جددت المجموعة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٢ م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبد العزيز وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لاتفاقية التمويل ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي مقسمة إلى ما يلي:

تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل مشاركة ثم إجارة طويل الأجل لمدة ثمان سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع ولإلحاق للمجموعة استخدامه لأي غرض آخر. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م، سحبت المجموعة مبلغ ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض. ويسدد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. قامت المجموعة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من ينوب عنه.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. قروض (تابع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، سحبت المجموعة مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٥ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في ٢٥ فبراير ٢٠٢٠ م (الموافق ١ رجب ١٤٤١ هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة مرحل بمبلغ ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الإستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، سحبت المجموعة دفعة إضافية بمبلغ ٣٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٥٢٨ مليون ريال سعودي).

٢-١٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم تجديد اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٩٠٠ مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع، ولا يحق للمجموعة استخدامه لأي غرض آخر. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م سحبت المجموعة دفعة بمبلغ ١٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١,٠١٧ مليون ريال سعودي). ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بانتهاء فترة السماح، وهي بحد أقصى ٣٦ شهر تبدأ من أول عملية استخدام للتمويل، وبحد أقصى ٧ سنوات متضمنة فترة السماح. ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، تم توقيع اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة أربع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٨٠٠ مليون ريال سعودي. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م سحبت المجموعة دفعة بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

٣-١٢ تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل أعمال البنية التحتية.

تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصم من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في تمويل أعمال البنية التحتية.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. ذمم دائنة - تعويضات أراضي

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٤٣١,٤٠٢,٨٥٣	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣

ذمم دائنة لملاك العقارات (١٣-١)

صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢١ م (الموافق ٥ شعبان ١٤٤٢هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار وتسجيل مايقابلها من أسهم باسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك (٩٨ عقار) وأصحابها غُيب يسجل ما يقابلها من أسهم باسم الملك الغُيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتتأسس اختصاصاتها وفقاً لنظامها. بالإضافة إلى العقارات التي تحت الإجراء وعددها ١٦٧ عقار، والتي تقوم الشركة باستكمال إجراءات نقل ملكيتها. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية ٤٠ عقار للشركة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٩ عقار).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، تم إفادة المجموعة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض ان يسجل مايقابلها من أسهم باسم الملك الغيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وفقاً للأمر السامي) تم نزاعها والتعويض عنها من قبل لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف ويتم النظر حالياً في ملكية العقار وآلية التعويض. وعليه تم استبعاد هذين العقارين من عقارات الغيب المشار إليها في الأمر السامي.

حتى نهاية الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م تم فرز وإصدار ١٥٧ صك فردي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١٥٧) لقطع أراضي المشروع من الصكوك الشاملة ويتوقع أن يتم الإنتهاء من فرز كافة صكوك قطع أراضي المشروع خلال عام ٢٠٢٤ م.

١-١٣ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بلغت الذمم الدائنة لشراء الأراضي مبلغ ٤٣١,٤٠٢,٨٥٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٤٦٠,٥٥٧,٦١٣ ريال سعودي)، حيث تم سداد / تسوية ملك عقارات المشروع بقيمة ٢٩,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١,٣١١ مليون ريال سعودي).

١٤. ذمم دائنة تجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٣,٢٨٥,٢٣٣	٧٣,٢٦٥,٦٣٩
١٥,٨٧٨,٦٩٤	١,٨٧٧,٣٢٥
١٩,١٦٣,٩٢٧	٧٥,١٤٢,٩٦٤

ذمم دائنة لمقاولين المشروع
أخرى

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

تتكون المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٥٠٩,٠٢٥,٠٦٢	٤٧٠,٦٤٣,٤٦٤
٤٢٧,٠٨٤,٠٦٥	٣٥٠,١٧٤,٥٢٠
١٣٣,٦٥٠,١٢٧	١٣٢,٦٧١,٩٨٥
٢٦٠,٧٨٦,٢٣٢	٢٥٢,١٠٥,٦٩٨
٦٠,٤٠٢,٤٦٥	٦٠,٤٠٢,٤٦٥
٢٩,١٣٢,٢٩٨	٢٣,٨٣٢,٨٥٧
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠
١,٥٣٠,٠٠٠	٢,٧٦٥,٠٠٠
٢,٨٧٨,٣١٦	٥,٥٦٢,٢٢٠
١,٤٥٣,٤٨٨,٥٦٥	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩

أعمال تطوير منجزة غير مفوترة
أعباء تمويلية مستحقة
ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول
تكاليف مقابل أراضي مباعه (الإيضاح ٦-٤)
قضايا ومطالبات
مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة
أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الإستثمارية
مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ١٧)
أخرى

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. ربحية السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

يتم احتساب الربح المخفضة للسهم بقسمة صافي الربح العائدة إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربح الأساسية للسهم تساوي الربح المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب ربح منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقفة خلال الفترة.

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٤٧,٩٤١,٤٢٠	١٩٢,١٦٠,١٧٨	صافي الربح العائد إلى حملة الأسهم في الشركة
١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٠٤	٠,١٥	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

١٧. معاملات مع أطراف ذات علاقة

خلال السير الاعتيادي للأعمال، دخلت المجموعة في معاملات مع الكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. وتتمثل الجهات ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. وتتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشروط تعاقدية معتمدة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبدالعزيز (إيضاح ١٢).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. معاملات مع أطراف ذات علاقة (يتبع)

ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (مراجعة)	طبيعة المعاملة	العلاقة	أطراف ذات علاقة
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
٣,٢٢٠,١٢٠,٦٩١	٢,٨٣٧,٣٧٢,٧٧٠	١٢٤,٨٤٩,٨٨٩	٣٨٢,٧٤٧,٩٢١	قروض فوائد	الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء
٤٠,٧٦٨,٨٦٩	١٤٧,٢٧٣,٢٣١	٨٠,٧٢١,١٦١	٩٣,٥٢٢,٩٣٣	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	مجلس الإدارة واللجان التابعة
١,٥٣٠,٠٠٠	٢,٧٦٥,٠٠٠	٢,٦٤١,٣٨٢	٢,٥٦٩,٨٦٤			
٣,٢٩١,٤١٩,٥٦٠	٣,٠١٦,٤١١,٠٠١					

١٨. الزكاة

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	المكون خلال الفترة
٣٥,٤٢١,٨٨٨	٨,٧٢٨,٣٩٨	

تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال الفترة/ السنة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
٨٠,٦٤٢,٣٢٦	١٣,١٠٥,٠٤٠	المكون خلال الفترة / السنة
٣٥,٤٢١,٨٨٨	٧٥,١٣٤,٩٧٤	المدفوع خلال الفترة / السنة
(٨٠,٧٠٨,٦٥٣)	(٧,٥٩٧,٦٨٨)	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
٣٥,٣٥٥,٥٦١	٨٠,٦٤٢,٣٢٦	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. الزكاة (يتبع)

موقف الربوط الزكوي للمجموعة
١-١٨ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م. وأصدرت هيئة الزكاة والضرائب والربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م والذي أظهر التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥,٥٢٠,٤٣٩ ريال سعودي. اعترضت المجموعة على الربط الزكوي المذكور، بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المتنازع عليها، وهو ما رفضته الهيئة. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة. قامت المجموعة بسحب قضيتها من الهيئة لتطبيق القرار الوزاري رقم (١٣٥٩٧) بشأن السنوات المذكورة. تم قبول الطلب المذكور من قبل هيئة الزكاة والضرائب وأصدرت الهيئة ربط زكوي بمبلغ ٤,٦٤٨,٦٤٧ ريال سعودي عن عام ٢٠١٤ م وتم الاعتراض عليه من قبل الشركة. وقبّلت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وجهة نظر الشركة جزئيًا، مما أدى إلى خفض قيمة الزكاة المستحقة إلى ١,٦١٧,١٥١ ريال سعودي. ووافقت الشركة على معالجة الهيئة، وبالتالي يعتبر النزاع منتهياً، ويُعتبر الوضع الزكوي للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م قد تم تسويته.

٢-١٨ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وحصلت على شهادة الزكاة للعام المذكور، ولم تقم هيئة الزكاة والضرائب بإصدار الربط النهائي عن العام المذكور حتى تاريخه.

٣-١٨ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المذكورة، وأصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنة المذكورة وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٣١,٨٨٤,٦٧٥ ريال سعودي. اعترضت الشركة على التقييم المذكور. أصدرت الهيئة الربط المعدل للسنة المذكورة، والذي أصبح بموجب التزام الزكاة المستحق ٣٠,٩٩٦,٣٥٠ ريال سعودي. قامت المجموعة برفع الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة، وصدر قرار الأمانة بقبول بعض البنود. تقدمت المجموعة باستئناف ضد قرار الأمانة أمام اللجنة الاستئنافية لمخالفات الزكاة والضرائب والجمارك وتسوية المنازعات على البنود التي تم رفضها، أصدرت اللجنة الاستئنافية قرارها ورفضت اعتراض المجموعة. يعتبر قرار اللجنة نهائيًا وتم سداد فروقات الزكاة الإضافية وتسوية وضع الشركة.

٤-١٨ قامت المجموعة بتقديم إقرارها الزكوي بموجب قوائمها المالية المدققة غير الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار الربط الزكوي للسنة المشار إليها أعلاه حتى تاريخه. نجحت المجموعة في الحصول على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للمجموعة والصندوقين التابعين لها (صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) والممولين لها بواقع ١٠٠٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م حتى ٢٠٢٣ م. قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة بموجب القوائم المالية المدققة الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م حتى ٢٠٢٣ م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار اية ربوط زكوية للسنوات المشار إليها أعلاه حتى تاريخه.

١٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة لالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهريا للقياس ككل. تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. لم يكن هناك تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية اختلافا جوهريا عن قيمها الدفترية.

المستوى ١ ألف ريال سعودي	المستوى ٢ ألف ريال سعودي	المستوى ٣ ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
- استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
٧,٥٩٦,٣٩٠	--	--	٧,٥٩٦,٣٩٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
- استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
٧,٣٩٢,٩٦٦	--	--	٧,٣٩٢,٩٦٦

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، ولا يشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)			القيمة الدفترية	
الوصف:	التكلفة المطفأة	ألف ريال سعودي	القيمة	القيمة العادلة
			خلال الربح أو الخسارة	من خلال الدخل الشامل الآخر
الإجمالي			ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الموجودات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة				
الذمم المدينة التجارية	١,٧٧٥,٥٨٨,٣٣٦	--	--	١,٧٧٥,٥٨٨,٣٣٦
الذمم المدينة الأخرى	٥,٨٢٦,٦١٧	--	--	٥,٨٢٦,٦١٧
النقد وما في حكمه	٩١٤,٨٢٩,٩٨٥	--	--	٩١٤,٨٢٩,٩٨٥
المطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة				
القروض	٩,٧٩٣,٣٤١,١١٢	--	--	٩,٧٩٣,٣٤١,١١٢
ذمم دائنة محتجزة	١٢٨,٢٤٦,١٨٦	--	--	١٢٨,٢٤٦,١٨٦
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	٤٣١,٤٠٢,٨٥٣	--	--	٤٣١,٤٠٢,٨٥٣
الذمم الدائنة التجارية	١٩,١٦٣,٩٢٧	--	--	١٩,١٦٣,٩٢٧
المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى	١,٤٥٣,٤٨٨,٥٦٥	--	--	١,٤٥٣,٤٨٨,٥٦٥
التزامات عقود الإيجار	٨,٤١٨,٥٦٨	--	--	٨,٤١٨,٥٦٨

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)		القيمة الدفترية		الوصف:	
		القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	التكلفة المطفأة	
		ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	الإجمالي
الموجودات المالية غير المقاسة					
بالبقية العادلة					
		--	--	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧
		--	--	٦,٩١٥,٥٥٧	٦,٩١٥,٥٥٧
		--	--	٥٣٨,٥١٢,٣١١	٥٣٨,٥١٢,٣١١
المطلوبات المالية غير المقاسة					
بالبقية العادلة					
		--	--	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١
		--	--	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦
		--	--	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣
		--	--	٧٥,١٤٢,٩٦٤	٧٥,١٤٢,٩٦٤
		--	--	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩
		--	--	١٠,٨٠٨,٩٤٨	١٠,٨٠٨,٩٤٨

٢٠. ارتباطات والتزامات

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م بلغت التزامات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مبلغ ٤,٧٠٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٥,٠٤٧ مليون ريال سعودي).

٢١. المعلومات القطاعية

تمتلك المجموعة قطاع واحد قابل للإفصاح عنه ، كما هو موضح أدناه، وهو الوحدة التجارية الاستراتيجية للمجموعة . تقدم الوحدة التجارية الاستراتيجية منتجًا واحدًا وهو مبيعات الأراضي. يراقب مجلس إدارة الشركة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات الشركة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للشركة.

وتم إعداد قطاعات التشغيل الموضحة أدناه وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٨. وتعمل المجموعة في قطاع أعمال رئيسي واحد.

التوزيع الجغرافي للمبيعات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير المراجعة)	الإيرادات من بيع الأراضي
٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	٧٥٦,١٨٧,٧٥٨	المملكة العربية السعودية
٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	٧٥٦,١٨٧,٧٥٨	إجمالي الإيرادات

مثلت مبيعات الأراضي لأحد العملاء الرئيسيين ما يقارب ٧٦٪ (٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م: ١٠٠٪) من إجمالي دخل المجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. إعادة التصنيف في السنة السابقة

خلال عام ٢٠٢٤ م، قامت إدارة المجموعة بإعادة تقييم عرض بعض الموجودات بقيمة ٢١٢.٢١ مليون ريال سعودي والتي تم تصنيفها على أنها معروضة للبيع في الفترة السابقة، وأعدت تصنيفها إلى عقارات تحت التطوير وذلك للالتزام لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

٢٣. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث جوهرية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للإصدار من قبل مجلس الإدارة، والتي قد تستدعي إدخال تعديلات أو إفصاحات في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

٢٤. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٨ أغسطس ٢٠٢٤ م الموافق ٤ صفر ١٤٤٦ هـ.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفتري الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

الصفحات	الفهرس
١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة
٦ - ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، المكونة من:

- قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة عن فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، و
- الايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة 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 فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية مراجعة. وعليه، فلن يُبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فلم ينم إلى علمنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") غير معقدة، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية



ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ١٢ نوفمبر ٢٠٢٤م
الموافق ١٠ جمادى الأول ١٤٤٦هـ

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠ and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٤٢٤٩٤.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مبنية مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأسمالها (٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المسفلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجليزية محدودة بضمان. رقم السجل التجاري للمركز الرئيسي في الرياض هو ١٠١٠٤٢٤٩٤.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	الإيضاحات
الموجودات		
٢٠,٨٣٩,١٦٠,٧٩٩	٢٠,٦٩٢,٧٨٤,١٠٦	٦ عقارات استثمارية
٤٢١,١٩١,٩٤٥	٣٩٥,٢٣٩,٠١٠	٧ ممتلكات ومعدات
١,٠٦٢,٠٠٠,٠٠٣	٦١٤,٣٦٤,٤١٣	٨ ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول
٨,١٩٧,٥٦٨	٩,٨٥٥,١٧١	موجودات حق الاستخدام
٨,٧٦٤,٣١٥	١٠,٧٨٠,١٤٢	موجودات غير ملموسة
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	استثمار في شركات زميلة
٢٢,٣٣٩,٨١٤,٦٣٠	٢١,٧٢٣,٥٢٢,٨٤٢	الموجودات غير المتداولة
٥٥٩,٠١٦,٦١٣	٢١٢,٢٠٩,١٤٢	٦ عقارات تحت التطوير
٧,٥٩٦,٣٩٠	٧,٣٩٢,٩٦٦	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩٤٤,٥٧٦,٥٠٨	٤١٤,٨٠٧,٦٤٤	٨ ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول
٣٦٠,٧٩٠,٠٩٠	٣١٦,٤٥٠,٥٢٨	٩ دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى
٢٥٧,٦٠٧,٥٠٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	١٠ نقد وما في حكمه
٢,١٢٩,٥٨٧,١٠٧	١,٤٨٩,٣٧٢,٥٩١	الموجودات المتداولة
٢٤,٤٦٩,٤٠١,٧٣٧	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١١ رأس المال
(٢٩٦,٧١٤,٩٦٠)	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	خسائر متراكمة
١٢,٧٨١,٨٩٩,٢٣٠	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات		
٩,٧٢٤,٨٧٤,٧٤١	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	١٢ قروض
٥,٩٤٤,٣٧٦	٨,٢٥٠,٩٤٨	التزامات عقود الإيجار
١٩,٥١٠,١٠٦	١٨,٣٠٧,٩٥٩	منافع الموظفين
١٣٨,١٩٩,٧٧١	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	ذمم دائنة محتجزة
٩,٨٨٨,٥٢٨,٩٩٤	٨,٧٩٣,٩٩٢,٦٤٤	المطلوبات غير المتداولة
١٥٠,٠٥٣,٥١٤	--	١٢ قروض - الجزء المتداول
٢,٥٥٨,٠٠٠	٢,٥٥٨,٠٠٠	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٤٢٣,٠٢٤,٦٤٩	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	١٣ ذمم دائنة - تعويضات أراضي
٤٤,٠٥٣,٤٣١	٧٥,١٤٢,٩٦٤	١٤ ذمم دائنة
١,١٤٢,٧٧٣,٨٩٤	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	١٥ مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٦,٥١٠,٠٢٥	٨٠,٦٤٢,٣٢٦	١٨ مخصص زكاة
١,٧٩٨,٩٧٣,٥١٣	١,٩٤٦,٠٥٩,١١٢	المطلوبات المتداولة
١١,٦٨٧,٥٠٢,٥٠٧	١٠,٧٤٠,٠٥١,٧٥٦	إجمالي المطلوبات
٢٤,٤٦٩,٤٠١,٧٣٧	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٢٠٢٣م (غير مراجعة)
الإيرادات	٢٦٦,٦٨٣,١٠٠	--	١,٠٢٧,٤٣٠,٦٨٩	٦٤٧,١٤٦,٧٣٣
تكلفة الإيرادات	(١١١,١١٧,٨٦٤)	--	(٥٤٥,٦١٣,١١٤)	(٤٩٢,٢٦٢,١٦٩)
إجمالي الربح	١٥٥,٥٦٥,٢٣٦	--	٤٨١,٨١٧,٥٧٥	١٥٤,٨٨٤,٥٦٤
إيرادات تشغيلية أخرى	١٩,٥٤٥,٥١٧	١٣,٨٧٥,٨٤٤	٤١,٥٠٩,٦٣٢	١٧,٧٤٢,٣٣٠
مصروفات عمومية وإدارية	(٤٧,٤٧٤,٤٢١)	(٣٠,٦٢٦,٩٦٨)	(١٣١,٥٦٧,١٣٧)	(٩٠,١٢٢,٢٥١)
مصروفات بيع وتسويق	(٣,٨٠٤,٨٣٥)	(١٦,٣٥٤,١٨٧)	(٢٥,٥٨٠,٢٥٩)	(٥٦,٨٤٢,٢٤٨)
عكس / (تكوين) مخصص	١,٦٦٢	(٤,٨٣٠)	(٣,٢٥٨,٣٤٩)	(٢,٥٣٠,٠٩٥)
الخسائر الائتمانية المتوقعة	١٢٣,٨٣٣,١٥٩	(٣٣,١١٠,١٤١)	٣٦٢,٩٢١,٤٦٢	٢٣,١٣٢,٣٠٠
الربح / (الخسارة) من التشغيل	١٢٣,٨٣٣,١٥٩	(٣٣,١١٠,١٤١)	٣٦٢,٩٢١,٤٦٢	٢٣,١٣٢,٣٠٠
إيرادات تمويلية	٣,٢٦٢,٦٥١	٣,٦٩٨,٦٧٩	١١,٠٧٣,١٠٠	١٧,٦٦٩,٣٧١
أعباء تمويلية	(١٠,٢٠٠,٤٢٥)	(٩,٧٤٥,٧٤٤)	(٢٩,٥١٧,١٢١)	(٢٣,٢٨٩,٠٥٨)
ربح / (خسارة) الفترة قبل الزكاة	١١٦,٨٩٥,٣٨٥	(٣٩,١٥٧,٢٠٦)	٣٤٤,٤٧٧,٤٤١	١٧,٥١٢,٦١٣
الزكاة	--	(٢,١٠٠,٨٦٩)	(٣٥,٤٢١,٨٨٨)	(١٠,٨٢٩,٢٦٧)
ربح / (خسارة) الفترة	١١٦,٨٩٥,٣٨٥	(٤١,٢٥٨,٠٧٥)	٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	٦,٦٨٣,٣٤٦
الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة	١١٦,٨٩٥,٣٨٥	(٤١,٢٥٨,٠٧٥)	٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	٦,٦٨٣,٣٤٦
ربحية السهم	٠,٠٩	(٠,٠٣)	٠,٢٤	٠,٠١
ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)	٠,٠٩	(٠,٠٣)	٠,٢٤	٠,٠١

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	رأس المال	
١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	--	ربح الفترة
--	--	--	الدخل الشامل الآخر
٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	--	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١٢,٧٨١,٨٩٩,٢٣٠	(٢٩٦,٧١٤,٩٦٠)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجع)
١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٦,٦٨٣,٣٤٦	٦,٦٨٣,٣٤٦	--	ربح الفترة
--	--	--	الدخل الشامل الآخر
٦,٦٨٣,٣٤٦	٦,٦٨٣,٣٤٦	--	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١٢,١٦٠,٨٣٩,٠١٩	(٩١٧,٧٧٥,١٧١)	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجع)

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

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	٣٤٤,٤٧٧,٤٤١	١٧,٥١٢,٦١٣
تعديلات للبنود التالية:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٤,٣١٥,٤٧٧	٣,٠٦٥,٩٨١
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١,٦٥٧,٦٠٣	١,٨٧٩,٩٨٢
إطفاء موجودات غير ملموسة	٢,٠١٥,٨٢٧	١,٢٤٢,٣٧٤
أعباء تمويلية	٢٩,٥١٧,١٢١	٢٣,٢٨٩,٠٥٨
مخصص خسائر انتمائية متوقعة للذمم المدينة التجارية	٣,٢٥٨,٣٤٩	٢,٥٣٠,٠٩٥
مكاسب من بيع الممتلكات والمعدات	--	(٦,٧٣٦,٨٦١)
دخل من ودائع قصيرة الاجل	(١١,٠٧٣,١٠٠)	(١٧,٦٦٩,٣٧١)
مخصص منافع الموظفين	٢,٤٧١,٧١٥	١,٩٧٨,٤٩٨
	٣٧٦,٦٤٠,٤٣٣	٢٧,٠٩٢,٣٦٩
التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:		
ذمم مدينة تجارية	(٩٨٠,٦٦٢,٨٠٣)	(٦٢١,٤٧٧,٦٨٣)
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	(٤٦,٢٦٥,١٩١)	(١٧,٠٥٦,٨٩٨)
عقارات تحت التطوير	٥٠٠,٩٦١,٩٧٨	٤٣٩,٣٦٧,٧١٠
ذمم دائنة	(٣١,٠٨٩,٥٣٣)	(٣٠,٥٦١,٠٩٦)
ذمم دائنة محتجزة	١٨,١٥٥,٣١٥	٢١,١١٠,٠٩٢
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	(١٣٥,٧٥٦,٩٣٨)	(٢٣٥,٦٦٤,١٩٧)
النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٢٩٨,٠١٦,٧٣٩)	(٤١٧,١٨٩,٦٩٩)
منافع الموظفين المدفوعة	(١,٢٦٩,٥٦٨)	(٢٧٤,٩٥٢)
متحصلات دخل من ودائع قصيرة الاجل	١٢,٩٩٨,٧٢٩	١٩,٠١٨,٠٩٧
الزكاة المدفوعة	(٧٩,٥٥٤,١٨٩)	(٧,٥٩٧,٦٨٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٦٥,٨٤١,٧٦٧)	(٤٠٦,٠٤٤,٢٤٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	(٣٠,٢٦٨,٤١٢)	(٨,٨١٧,٩٨١)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	--	(٥,٧٧١,١٨٦)
إضافات إلى عقارات استثمارية	(٤٦٣,٢٨٤,٥٥٣)	(٧٧٠,٧٨٩,٦٥٧)
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	(٢٠٣,٤٢٤)	٤,٢٦١,٣٤٨
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	--	١٢,٤٧٣,٧٢٢
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	(٣٧,٥٣٢,٩٦٤)	(٥١,٥٧٠,٥٨٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٥٣١,٢٨٩,٣٥٣)	(٨١٩,٢١٤,٣٣٤)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من قروض	١,٢٣٣,١٠١,٩٤٣	١,٠٥٤,٩٧١,٥٠٧
مدفوعات التزامات عقود الإيجار	(٢,٥٥٨,٠٠٠)	(٢,٥٥٨,٠٠٠)
مدفوعات اعباء تمويلية من قروض	(٦١٤,٣١٧,٦٢٨)	(٤٣٣,٣٧٢,٩٩١)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٦١٦,٢٢٦,٣١٥	٦١٩,٠٤٠,٥١٦
صافي التغير في النقد ومافي حكمه	(٢٨٠,٩٠٤,٨٠٥)	(٦٠٦,٢١٨,٠٦٠)
النقد ومافي حكمه كما في بداية الفترة	٥٣٨,٥١٢,٣١١	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦
النقد ومافي حكمه كما في نهاية الفترة	٢٥٧,٦٠٧,٥٠٦	٣١٦,٠٥٤,٨٩٦
المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:		
المحول إلى عقارات تحت التطوير	٨٤٦,٥٠٣,٤١٠	٥٣٦,٥٥٣,٥٥٩
رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية	٥٣٠,٨٦١,٥٨٩	٣٩٠,٢١٢,٧٧٦

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

٥

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٢٥٤٠٩ بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠١٢ م). وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٣ هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠١٢ م).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، حي الرصيفة
ص.ب ٢٣٩١
الرمز البريدي ٢٤٢٣٢
المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط المجموعة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والانفاق.

تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٩٧٨٠٣ بتاريخ ٢٣ ربيع اول ١٤٤٢ هـ (الموافق ٩ نوفمبر ٢٠٢٠ م).

تتضمن هذه القوائم المالية المختصرة للمجموعة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الشركات التابعة فيما يلي:

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	١٠٠%	١٠٠%	١٠٠%

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت الشركة بتأسيس شركة واجهة مسار المحدودة بالمشاركة مع شركة كادن للاستثمار لتطوير وإدارة واجهة مسار بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٧٦٨٦٩ وبنسبة ملكية ٥٠٪ لكل شريك.

٢. أسس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" ("المعيار ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في مجموعة كاملة من القوائم المالية الموحدة السنوية. ويجب قراءتها مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. إلا أنه تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال للفترة الأولية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣-٢ عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر في الفترات المستقبلية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر.

الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم وصفها في آخر قوائم مالية موحدة سنوية.

٣. السياسات المحاسبية الجوهرية

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة تتفق مع تلك المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. باستثناء تطبيق التعديلات والتفسيرات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ م كما هو مذكور في الإيضاح ٤. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يدخل حيز التنفيذ.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

٤-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة

يتضمن هذا الجدول آخر تغييرات طرأت على المعايير والتي يجب تطبيقها على الفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م والمتاحة للتطبيق المبكر للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧	ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)	١ يناير ٢٠٢٤ م

٤-٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تعززم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات، إذا ما انطبقت عليها، في تاريخ دخولها حيز التنفيذ.

المعيار / التفسير	البيان	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١)	١ يناير ٢٠٢٥ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي أصبحت سارية في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م، لكنها لم يكن لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة المختصرة للمجموعة، وتقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة عند التطبيق.

٥. الإيرادات

الإيرادات حسب الطبيعة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيرادات من بيع أراضي (إيضاح ١-٥)
١,٠١٩,٧٢٢,٤٠٣	٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	إيرادات من تأجير أراضي
٧,٧٠٨,٢٨٦	--	
١,٠٢٧,٤٣٠,٦٨٩	٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	

١-٥ خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م قامت المجموعة ببيع قطع أراضي بإجمالي قيمة عقود ١,١٣٨,٧٣ مليون ريال سعودي وتم تسجيل مجموع مبيعاتها بالقيمة الحالية ١,٠١٩,٧٢ مليون ريال سعودي. تم إثبات الدخل في نقطة زمنية محددة بمبلغ ١,٠١٩,٧٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٦٤٧,١٤ ريال مليون سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية

٦-١ فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
		أراضي المشروع
		التكلفة:
١٠,٢١٧,٧٥٦,٢٨٩	٩,٥٨٠,٣٤٩,٨٨٥	الرصيد كما في ١ يناير
١٥,٢٨٣,٩٩٢	٦,٣٠٦,٤٠٢	إضافات خلال الفترة (إيضاح ٦-٣)
(٢٦٣,٨٨٩,٥٢١)	(٤٠٠,٩٧٢,٨١٥)	تحويل إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٦-٤)
٩,٩٦٩,١٥٠,٧٦٠	٩,١٨٥,٦٨٣,٤٧٢	الرصيد كما في نهاية الفترة
		الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
		التكلفة:
١٠,٤٠٢,١٦٦,٤١٤	١١,١١٢,٤٣٤,٢٢١	الرصيد كما في ١ يناير
١,١٤٥,٧١٨,٤٤١	٩٨٧,٨٣٩,٧٤٠	إضافات خلال الفترة (إيضاح ٦-٥)
(٢٧٢,٦٦٤,٠٣٨)	(٤٤٦,٧٩٦,٦٣٤)	تحويل إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٦-٤)
١١,٢٧٥,٢٢٠,٨١٧	١١,٦٥٣,٤٧٧,٣٢٧	الرصيد كما في نهاية الفترة
٢١,٢٤٤,٣٧١,٥٧٧	٢٠,٨٣٩,١٦٠,٧٩٩	الإجمالي

٦-٢ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة لصالح المجموعة. بناء عليه، قد تم إصدار أربعة صكوك شاملة للمشروع لصالح المجموعة بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي المشروع لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع (عدا الموضحة أدناه) كاستثمارات عقارية. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك التجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٢).

٦-٣ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تمثل الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المشروع والذي يمثل بشكل رئيسي قيمة تعويض اضافية بمبلغ ٦,٣٠ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م: ١٥,٢٨ مليون ريال سعودي) لأحد ملاك العقارات بموجب قرار من المحكمة العامة بمكة المكرمة.

٦-٤ خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، قامت المجموعة بتحويل قطع أراضي إلى عقارات تحت التطوير، والتي تم بيعها بعد ذلك، بلغت التكلفة الإجمالية لهذه القطع ٥٤٥,٦١ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م: ٤٩٢,٢٦ مليون ريال سعودي)، والتي تمثل تكلفة محققة بقيمة ٥٠٨,٤٥ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م: ٤٤١ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى التكلفة التقديرية التي لم يتم تكبدها بعد بقيمة ٣٧,١٦ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م: ٥٢,٩٠ مليون ريال سعودي) حيث قامت المجموعة بتصنيفها كالتزامات تخص التكاليف المستقبلية المتعلقة بالمشروع (إيضاح ١٥).

٦-٥ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية والبنية الفوقية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم مباني المشروع. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم رسملة مبلغ ٥٣٠,٩ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م: ٣٩٠,٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

٦-٦ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، مازالت أعمال البنية التحتية الرئيسية تحت الإنشاء ويتوقع اكتمال أعمال المقاول الرئيسي في نهاية عام ٢٠٢٤م.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات

خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، قامت المجموعة بشراء أصول بقيمة تكلفة قدرها ٣٠,٢٧ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م: ٨,٨٢ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، بلغت قيمة مصروف الاستهلاك للفترة ٤,٣٢ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م: ٣,٠٧ مليون ريال سعودي).

٨. ذمم مدينة تجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٢,٠١٣,٠٢٥,٠٩٨	١,٠٣٢,٣٦٢,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية
(٦,٤٤٨,٥٨٧)	(٣,١٩٠,٢٣٨)	تخفيض: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٠٠٦,٥٧٦,٥١١	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة
١,٠٦٢,٠٠٠,٠٠٣	٦١٤,٣٦٤,٤١٣	ذمم مدينة تجارية - الجزء الغير متداول
٩٤٤,٥٧٦,٥٠٨	٤١٤,٨٠٧,٦٤٤	ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول

في ما يلي حركة مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مدينة تجارية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٣,١٩٠,٢٣٨	٨٤٥,٠٠٥	الرصيد كما في بداية الفترة
٣,٢٥٨,٣٤٩	٢,٥٣٠,٠٩٥	المضاف خلال الفترة
٦,٤٤٨,٥٨٧	٣,٣٧٥,١٠٠	الرصيد كما في نهاية الفترة

٩. دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

تتكون الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٢٠٣,٤٤٦,٨٦٨	١٢٦,٥٦٦,٨٨١	ضريبة القيمة المضافة
١٣٩,١٧٩,٩٣٠	١٨٢,٩٦٨,٠٩٠	دفعات مقدمة لموردين
٥,٣٢٨,٠٢٧	٤,٥٧٣,٠٧٨	رسوم وتراخيص
١٢,٨٣٥,٢٦٥	٢,٣٤٢,٤٧٩	أخرى
٣٦٠,٧٩٠,٠٩٠	٣١٦,٤٥٠,٥٢٨	

١٠. نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
١٦٤,٦٠٧,٥٠٦	٩٤,٢١٢,٣١١	نقد لدى البنوك
٩٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٤,٣٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٠-١)
٢٥٧,٦٠٧,٥٠٦	٥٣٨,٥١٢,٣١١	

١٠-١ يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

٢٠-١ طبقاً لاتفاقية تمويل الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم المجموعة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات، وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م من ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي، جزء منها عيني وجزء نقدي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠

قيمة أسهم مصدرية

١٢. قروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٧,٣٥١,٤٢٨,٧٤٧	٦,٩٧٢,٧٥٢,٣٨٠
٢,٥٥٤,٤٢٥,٤٧١	١,٦٩٩,٩٩٩,٩٠٠
(٣٠,٩٢٥,٩٦٣)	(٣٨,٨١٦,٣١٩)
٩,٨٧٤,٩٢٨,٢٥٥	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١
٩,٧٢٤,٨٧٤,٧٤١	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١
١٥٠,٠٥٣,٥١٤	--

قروض - الجزء الغير متداول

قروض - الجزء المتداول

١-١٢ بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠١٩ م، جددت المجموعة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٢ م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع وجهة مسار وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لاتفاقية التمويل ٤,٥٠٠ مليون ريال سعودي، استخدمت المجموعة منها ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي، تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل إجارة طويل الأجل بحد ائتماني لا يتجاوز ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع والبنية التحتية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م، سحبت المجموعة مبلغ ٢,٦٠٠ مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض. ويسدد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٦ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. قامت المجموعة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من ينوب عنه.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، سحبت المجموعة مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٦ م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في ٢٥ فبراير ٢٠٢٠ م (الموافق ١ رجب ١٤٤١ هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة مرحل بمبلغ ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الاستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، سحبت المجموعة دفعة إضافية بمبلغ ٣٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٥٢٨ مليون ريال سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. قروض (تابع)

٢-١٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تم تجديد اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٩٠٠ مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع، ولا يحق للمجموعة استخدامه لأي غرض آخر. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م سحبت المجموعة دفعة بمبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٦٩٩ مليون ريال سعودي). ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بانتهاء فترة السماح، وهي بحد أقصى ٣٦ شهر تبدأ من أول عملية استخدام للتمويل، وبحد أقصى ٧ سنوات متضمنة فترة السماح. ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم توقيع اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة أربع سنوات بحد ائتماني لا يتجاوز ٨٠٠ مليون ريال سعودي. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م سحبت المجموعة دفعة بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب ٤ دفعات سنوية متساوية، ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

٣-١٢ تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم إطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل أعمال البنية التحتية.

تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصم من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم إطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في تمويل أعمال البنية التحتية.

١٣. ذمم دائنة - تعويضات أراضي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٤٢٣,٠٢٤,٦٤٩	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣

ذمم دائنة لملاك العقارات (١-١٣)

صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٥ شعبان ١٤٤٢هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار وتسجيل مايقابلها من أسهم بإسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك (٩٨ عقار) وأصحابها عُيّن يسجل ما يقابلها من أسهم بإسم الملاك الغيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقاً لنظامها. بالإضافة إلى العقارات تحت الإجراء والتي تقوم الشركة بإستكمال إجراءات نقل ملكيتها. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية ٤٢ عقار للشركة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٩ عقار) من أصل ١٦٦ عقار تحت الإجراء.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم إفادة المجموعة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض أن يسجل مايقابلها من أسهم بإسم الملاك الغيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وفقاً للأمر السامي) تم نزاعها والتعويض عنها من قبل لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف ويتم النظر حالياً في ملكية العقار وآلية التعويض. وعليه تم استبعاد هذين العقارين من عقارات الغيب المشار إليها في الأمر السامي.

حتى نهاية الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تم فرز وإصدار ١٩٨ صك فردي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٥٧) لقطع أراضي المشروع من الصكوك الشاملة ويتوقع أن يتم الإنتهاء من فرز كافة صكوك قطع أراضي المشروع خلال عام ٢٠٢٤م.

١-١٣ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغت الذمم الدائنة لشراء الأراضي مبلغ ٤٢٣,٠٢٤,٦٤٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٤٦٠,٥٥٧,٦١٣ ريال سعودي)، حيث بلغ صافي التسوية لملاك عقارات المشروع بقيمة ٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,٣١١ مليون ريال سعودي).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. ذمم دائنة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٣٨,١٢٦,٧١٧	٧٣,٢٦٥,٦٣٩	ذمم دائنة لمقاولين المشروع
٥,٩٢٦,٧١٤	١,٨٧٧,٣٢٥	أخرى
<u>٤٤,٠٥٣,٤٣١</u>	<u>٧٥,١٤٢,٩٦٤</u>	

١٥. مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

تتكون المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى مما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	
٣٤٢,٣٧٩,٧٦٥	٤٧٠,٦٤٣,٤٦٤	أعمال تطوير منجزة غير مفوترة
٢٨٨,٠٩٣,٨٢٣	٣٥٠,١٧٤,٥٢٠	أعباء تمويلية مستحقة
٢٤٦,٧١٩,٥١٧	٢٥٢,١٠٥,٦٩٨	تكاليف مقابل أراضي مبيعة (الإيضاح ٤-٦)
١٤٦,١٢٥,٣٠٥	١٣٢,٦٧١,٩٨٥	ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول
٦٠,٤٠٢,٤٦٥	٦٠,٤٠٢,٤٦٥	قضايا ومطالبات
٣٨,٦٨٨,٠٢٢	٢٣,٨٣٢,٨٥٧	مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة
١٤,٥٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الاستثمارية
٢,٢٦٠,٠٠٠	٢,٧٦٥,٠٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح ١٧)
٣,٦٠٤,٩٩٧	٥,٥٦٢,٢٢٠	أخرى
<u>١,١٤٢,٧٧٣,٨٩٤</u>	<u>١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩</u>	

١٦. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة صافي الربح العائد إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقعة خلال الفترة.

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٣٠٩,٠٥٥,٥٥٣	٦,٦٨٣,٣٤٦	صافي الربح العائد إلى حملة الأسهم في الشركة
١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
<u>٠,٢٤</u>	<u>٠,٠١</u>	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

خلال السير الاعتيادي للأعمال، دخلت المجموعة في معاملات مع الكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. وتتمثل الجهات ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. وتتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشروط تعاقدية معتمدة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع وجهة مسار (إيضاح ١٢).

ملخص المعاملات الهامة والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة كما يلي:

أطراف ذات علاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	٤٣,٥٠٠,٠٠٠	٤٣,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	قروض فوائد	٣٨٤,٧٧٥,٣٤٢	٤٢٤,١١٩,٦٢٥	٣,٢٢٢,١٤٨,١١٣	٢,٨٣٧,٣٧٢,٧٧٠
مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٣,٥٥٠,٠٠٠	٤,٠٠٢,٠٧٣	٢,٢٦٠,٠٠٠	٢,٧٦٥,٠٠٠
					١٠٢,٣٤٠,٥٣٣	١٤٧,٢٧٣,٢٣١
					٣,٣٤١,٢٤٨,٦٤٦	٣,٠١٦,٤١١,٠٠١

١٨. الزكاة

المكون خلال الفترة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
	٣٥,٤٢١,٨٨٨	١٠,٨٢٩,٢٦٧

تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال الفترة كما يلي:

الرصيد كما في بداية الفترة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
المكون خلال الفترة	٨٠,٦٤٢,٣٢٦	١٣,١٠٥,٠٤٠
المدفوع خلال الفترة	٣٥,٤٢١,٨٨٨	١٠,٨٢٩,٢٦٧
الرصيد كما في نهاية الفترة	(٧٩,٥٥٤,١٨٩)	(٧,٥٩٧,٦٨٨)
	٣٦,٥١٠,٠٢٥	١٦,٣٣٦,٦١٩

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. الزكاة (يتبع)

موقف الربوط الزكوي للمجموعة

١-٨ قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م. وأصدرت هيئة الزكاة والضرائب والربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م والذي أظهر التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥,٥٢٠,٤٣٩ ريال سعودي. اعترضت المجموعة على الربط الزكوي المذكور، بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المتنازع عليها، وهو ما رفضته الهيئة. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية. قامت المجموعة بسحب قضيتها من الهيئة لتطبيق القرار الوزاري رقم (١٣٥٩٧) بشأن السنوات المذكورة. تم قبول الطلب المذكور من قبل هيئة الزكاة والضرائب وأصدرت الهيئة ربط زكوي بمبلغ ٤,٦٤٨,٦٤٧ ريال سعودي عن عام ٢٠١٤ م وتم الاعتراض عليه من قبل الشركة. وقبلت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وجهة نظر الشركة جزئياً، مما أدى إلى خفض قيمة الزكاة المستحقة إلى ١,٦١٧,١٥١ ريال سعودي. ووافقت الشركة على معالجة الهيئة، وبالتالي يعتبر النزاع منتهياً، ويُعتبر الوضع الزكوي للسنوات من ٢٠١٤ م إلى ٢٠١٦ م قد تم تسويته.

٢-٨ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وحصلت على شهادة الزكاة للعام المذكور، ولم تقم هيئة الزكاة والضرائب بإصدار الربط النهائي عن العام المذكور حتى تاريخه.

٣-٨ قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، وحصلت على شهادة الزكاة للسنة المذكورة، وأصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنة المذكورة وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٣١,٨٨٤,٦٧٥ ريال سعودي. اعترضت الشركة على التقييم المذكور. أصدرت الهيئة الربط المعدل للسنة المذكورة، والذي أصبح بموجب التزام الزكاة المستحق ٣٠,٩٩٦,٣٥٠ ريال سعودي. قامت المجموعة برفع الاعتراض المذكور إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية، وصدر قرار الأمانة بقبول بعض البنود. تقدمت المجموعة باستئناف ضد قرار الأمانة أمام اللجنة الاستئنافية لمخالفات الزكاة والضرائب والجمارك وتسوية المنازعات على البنود التي تم رفضها، أصدرت اللجنة الاستئنافية قرارها ورفضت اعتراض المجموعة. يعتبر قرار اللجنة نهائياً وتم سداد فروقات الزكاة الإضافية وتسوية وضع الشركة.

٤-٨ قامت المجموعة بتقديم إقرارها الزكوي بموجب قوائمها المالية المدققة غير الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار الربط الزكوي للسنة المشار إليها أعلاه حتى تاريخه. نجحت المجموعة في الحصول على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للشركة والصندوقين التابعين لها (صندوق الانماء مكة للتطوير الأول وصندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني) والمملوكين لها بواقع ١٠٠٪ للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م حتى ٢٠٢٣ م. قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة بموجب القوائم المالية المدققة الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م حتى ٢٠٢٣ م، وحصلت على شهادة الزكاة. لم تقم الهيئة بإصدار اية ربوط زكوية للسنوات المشار إليها أعلاه حتى تاريخه.

١٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة للالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهريا للقياس ككل. تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. لم يكن هناك تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية اختلافا جوهريا عن قيمها الدفترية.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
- استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٧,٥٩٦,٣٩٠	--	--	٧,٥٩٦,٣٩٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
- استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٧,٣٩٢,٩٦٦	--	--	٧,٣٩٢,٩٦٦

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، ولا يشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	الوصف:
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
الموجودات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة			
الذمم المدينة التجارية	٢,٠٠٦,٥٧٦,٥١١	--	
الذمم المدينة الأخرى	٦,٢٠٤,٨٣٢	--	
النقد وما في حكمه	٢٥٧,٦٠٧,٥٠٦	--	
المطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة			
القروض	٩,٨٧٤,٩٢٨,٢٥٥	--	
ذمم دائنة محتجزة	١٣٨,١٩٩,٧٧١	--	
ذمم دائنة - تعويضات أراضي	٤٢٣,٠٢٤,٦٤٩	--	
الذمم الدائنة التجارية	٤٤,٠٥٣,٤٣١	--	
المصروفات المستحقة والمطلوبات الأخرى	١,١٤٢,٧٧٣,٨٩٤	--	
التزامات عقود الإيجار	٨,٥٠٢,٣٧٦	--	

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)		القيمة الدفترية		الوصف:	
		القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	التكلفة المطفأة	الموجودات المالية غير المقاسة بالبقيمة العادلة
		ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	الذمم المدينة التجارية
		--	--	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	الذمم المدينة الأخرى
		--	--	٦,٩١٥,٥٥٧	النقد وما في حكمه
		--	--	٥٣٨,٥١٢,٣١١	
		--	--	١,٠٢٩,١٧٢,٠٥٧	
		--	--	٦,٩١٥,٥٥٧	
		--	--	٥٣٨,٥١٢,٣١١	
		--	--	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١	
		--	--	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦	
		--	--	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣	
		--	--	٧٥,١٤٢,٩٦٤	
		--	--	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩	
		--	--	١٠,٨٠٨,٩٤٨	

٢٠. ارتباطات والتزامات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م بلغت التزامات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مبلغ ٤,٤٨٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٥,٠٤٧ مليون ريال سعودي).

٢١. المعلومات القطاعية

تمتلك المجموعة قطاع واحد قابل للإفصاح عنه، كما هو موضح أدناه، وهو الوحدة التجارية الاستراتيجية للمجموعة. تقدم الوحدة التجارية الاستراتيجية منتجًا واحدًا وهو مبيعات الأراضي. يراقب مجلس إدارة المجموعة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة.

وتم إعداد قطاعات التشغيل الموضحة أدناه وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٨. وتعمل المجموعة في قطاع أعمال رئيسي واحد.

التوزيع الجغرافي للمبيعات:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير المراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير المراجعة)	الإيرادات من بيع الأراضي
٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	١,٠١٩,٧٢٢,٤٠٣	المملكة العربية السعودية
٦٤٧,١٤٦,٧٣٣	١,٠١٩,٧٢٢,٤٠٣	إجمالي الإيرادات

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م تمثل مبيعات الأراضي لأحد العملاء الرئيسيين ما يقارب ٥٦٪ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م: ١٠٠٪) من إجمالي دخل المجموعة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. إعادة التصنيف في السنة السابقة

خلال عام ٢٠٢٤ م، قامت إدارة المجموعة بإعادة تقييم عرض بعض الموجودات بقيمة ٢١٢.٢١ مليون ريال سعودي والتي تم تصنيفها على أنها معروضة للبيع في الفترة السابقة، وأعدت تصنيفها إلى عقارات تحت التطوير وذلك للالتزام بمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

٢٣. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث جوهرية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للإصدار من قبل مجلس الإدارة، والتي قد تستدعي إدخال تعديلات أو إفصاحات في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

٢٤. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٧ نوفمبر ٢٠٢٤ م الموافق ٥ جمادى الأول ١٤٤٦ هـ.

المملكة العربية السعودية

ص.ب: ١٦٧٨٦، مكة المكرمة ٢١٩٥٥

info@ummalqura.com.sa

masardestination.com.sa



مسار

M A S A R

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
Umm Al Qura For Development & Construction