



نشرة إصدار أسهم شركة مسقا للاستثمار



فترة الطرح:

تبدأ فترة الطرح من يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٧م)
حتى يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤م)

- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- صناديق الاستثمار.
- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
 - أن يكون قد قام بصفتها في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن عشرين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
 - ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دوليًا.
- أن يعمل أو سبق له العمل كعضو مجلس إدارة أو عضو في اللجان المتخصصة المنبثقة عن مجلس الإدارة في الشركات المدرجة في السوق الموازية.
- أي أشخاص آخرين تتقدمهم الهيئة.

يملك المساهم الحالي في الشركة الواردة اسمه في الصفحة (ع) جميع أسهم الشركة قبل الطرح، وسيتملك المساهم الحالي بعد اكتمال الطرح نسبة (٩٠.٠٠٪) من رأس مال الشركة، وبالتالي سيحتفظ المساهم الحالي بحصة سيطرة في الشركة بعد الطرح، وسوف تقوم الشركة باستخدام متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف عملية الطرح لتمويل خطتها التوسعية، ولن يسلم المساهم الحالي أي مبلغ من متحصلات الطرح (فضلاً راجع قسم (٦) استخدام متحصلات الطرح والشرايع المستقبلية).

تبدأ فترة الطرح في يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٧م) وتنتهي لمدة (٦) يوم شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤م) «فترة الطرح»، حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكاتبين أو من خلالها أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة المطروحة خلال فترة الطرح (للحصول على تفاصيل أكثر حول معلومات الاتصال فضلاً راجع الصفحة (د) في هذه النشرة). وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والإطلاع على أي معلومات إضافية متاحة من خلال غرفة للبيانات يتم فيها عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (١٤) «المستندات المتاحة للمعاينة»، سيتم الاكتتاب بعدد مئة (١٠٠) أسهم كحد أدنى لكل مستثمر مؤهل، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو خمسة ملايين وخمسة مئة وخمسين ألف (٥,٥٥٠,٠٠٠) سهم لكل مستثمر مؤهل، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأحد ١٤٤٨/٠١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٨م) «تاريخ التخصيص»، وسيكون رد الفائض خلال يومي عمل من تاريخ التخصيص، ولن يكون هناك أي عوولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب أو الشركة، ورد الفائض في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤٤٨/٠١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٣٠م). ولتزيد من التفاصيل حول شروط وأحكام وتعليمات الطرح، الرجاء مراجعة القسم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة.

للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواءً العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عمالي الشركة ليتوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها. وتستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلتها الشركة اعتباراً من تاريخ النشرة هذه، ولتزيد من التفاصيل حول سياسة توزيع الأرباح، (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح») من هذه النشرة.

لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل هذا الطرح، وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت بطلب إدراج أسهمها إلى شركة تداول السعودية وفقاً لقواعد الإدراج، وتم الاستيفاء، بالمطلبات كافة، وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم، ومن المتوقع أن يبدأ تداول أسهمها في السوق الموازية في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم ورد الفائض والانتهاء من جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (فضلاً راجع قسم «التوزيع المهمة وإجراءات الطرح» من هذه النشرة)، وبعد تسجيل الأسهم في السوق الموازية، سوف يسمح للمستثمرين المؤهلين الذين تنطبق عليهم الشروط سواء من داخل أو خارج المملكة بالتداول في أسهم الشركة.

ينطوي الاستثمار في الأسهم محل الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسمي «إشعارهم» و«عوامل المخاطرة» الواردة في نشرة الإصدار هذه بعناية من قبل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح.

شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٣٥٥٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م) الصادر بمدينة الرياض.

طرح عدد أحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي تمثل ما نسبته (١١.١١٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح (١٠٪ بعد الطرح وزيادة رأس المال) من خلال طرحها في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بسعر قدره ستة (٦) ريال سعودي للسهم الواحد.

تأسست شركة مسقا للاستثمار (الشركة، أو «المصدر» أو «مسقا للاستثمار») كشركة ذات مسؤولية محدودة وتبعين لميون التأسيس المدقق في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠١م)، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٣٥٥٣) الصادر من مدينة الرياض في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م)، ورأس مال يبلغ خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة كل حصة مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي مملوكة لشريكين اثنين وهما (١) السيد/ صالح علي سعود الصقري، (٢) السيد/ محمد علي سعود الصقري بنسبة ملكية متساوية تبلغ (٥٠.٠٠٪) من رأس مال الشركة لكل منهما.

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٢م) قرر الشركاء تعديل قيمة الحصص من مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي إلى ألفي وخمسة مئة (٢,٥٠٠) ريال سعودي وعليه تم تعديل عدد الحصص في رأس المال من مئة (١٠٠) حصة إلى عشرة (١٠) حصص، كما تنازل الشريك صالح علي سعود الصقري عن جميع حصصه في الشركة إلى الشريك/ محمد علي سعود الصقري، وقد كان هذا التنازل بمقابل نقدي، وعليه أصبح الهيكل القانوني للشركة «شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة».

وبتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٢م) تم زيادة رأس مال الشركة من خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة في رأس المال البالغة تسعة وتسعين مليوناً وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي من خلال التحويل من حساب رأس المال الإضافي إلى حساب رأس المال، وتم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة غير مدرجة برأس مال يبلغ مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، مدفوعة بالكامل.

وبتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي إلى مئة واحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة واحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي (١) ريال سعودي، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة البالغة أحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألفاً ومئة واحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (والتي تمثل ما نسبته ١١.١١٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح، وما نسبته ١٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح وزيادة رأس المال) للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، وقد تنازل المساهم الحالي عن حقوق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم المطروحة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح مئة واحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة واحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وجميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم (المساهم) أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أي كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين (الجمعية العامة) والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عمالي الشركة ليتوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها، تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلتها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها. (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).

سيكون الطرح موجهاً لفئات المستثمرين المؤهلين، وذلك لعدد أحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (يشار إليها بجماعة «أسهم الطرح» ومفردة بـ «سهم الطرح») وتقييمه اسمية للسهم قدرها واحد (١) ريال سعودي، وسيكون سعر الطرح ستة (٦) ريال سعودي، وتمثل أسهم الطرح بجمعها عشرة بالمئة (١٠٪) من رأس المال المصدر بعد الطرح.

وكما في تاريخ هذه النشرة، فإن المساهم الكبير في الشركة الذين يملك نسبة (٥.٠٠٪) أو أكثر من رأس مالها هو:

المساهم الكبير	قبل الطرح		بعد الطرح	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
محمد علي سعود الصقري	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠.٠٠٪
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠.٠٠٪

(ولتزيد من التفاصيل حول المساهمين فضلاً راجع قسم (٤-١) «هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده» في هذه النشرة). ويحظر على المساهم الكبير المذكور أعلاه التصرف في أسهمه مدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية (فترة الحظر)، ويجوز له التصرف في أسهمه بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة هيئة السوق المالية (الهيئة) المسبقة.

وسيتقصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية على فئات المستثمرين المؤهلين، وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية (السوق) أو «تداول السعودية»، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

- مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.

الجهات المستلمة

المستشار المالي ومدير الاكتتاب



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قُدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة»). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم في هذه النشرة مجتمعين ومفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويكفون بحسب علمهم واتقائهم، بعد إجراء جميع الترسات الكفئة إلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها للنشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية (تداول السعودية) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطين أي تأكيدات تتعلق بدقة هذه النشرة أو اكتمالها، وتخليها عنهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت من أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تحري صدى المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

مَسْغَا MSGGA

جعلہ یسقا..



إشعار مهم

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن شركة مسقا للاستثمار وعن الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية، وسيعامل المستثمرون الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة، والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو من المواقع الإلكترونية لكل من الشركة (www.msga.co) أو موقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة يقين المالية «يقين كابيتال» (www.yaqeen.sa) أو موقع هيئة السوق المالية «الهيئة» (www.cma.gov.sa) أو شركة تداول السعودية «تداول السعودية» (www.saudiexchange.sa). كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة يقين المالية «يقين كابيتال» على موقع شركة تداول السعودية «تداول السعودية» عن نشر نشرة الإصدار وإتاحتها للمستثمرين المؤهلين خلال المدة المحددة وفق قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (خلال فترة لا تقل عن (١٤) يوم قبل بداية فترة الطرح) وعن أي تطورات أخرى.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في هذه النشرة مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة 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 هذه النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية (تداول السعودية) 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 عما ورد في هذه النشرة، أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

وقد تم تعيين شركة يقين المالية «يقين كابيتال» كمستشار مالي («المستشار المالي»)، ومديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب»)، وذلك فيما يتعلق بتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية (الاكتتاب). للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع قسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة)، ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقيق أي أرباح أو إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من جانب الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو من مستشارها المالي ومدير الاكتتاب بالمشاركة في عملية الاكتتاب في الأسهم المطروحة. وتعتبر المعلومات الموجودة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار للأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة. ويتحمل كل مستلم لهذه النشرة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاكتتاب في أسهم الطرح، وذلك لتقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

وسيقصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية على فئات المستثمرين المؤهلين، وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول السعودية»)، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

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

(أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن عشرين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.

- (ب) ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
- (ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
- (د) أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- (هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
٩. أن يعمل أو سبق له العمل كعضو مجلس إدارة أو عضو في اللجان المتخصصة المنبثقة عن مجلس الإدارة في الشركات المدرجة في السوق الموازية.
١٠. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

لا تمثل هذه النشرة عرضاً للبيع، أو طلباً لغرض شراء أي من أسهم الطرح من جانب أي شخص لا يجيز فيه النظام المعمول به في ذلك البلد لمثل هذا الشخص تقديم مثل ذلك العرض والطلب، ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة غير المملكة العربية السعودية، باستثناء الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي من خلال اتفاقية مبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

تبدأ فترة الطرح خلال الفترة من يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٧ م) وتستمر لمدة ستة (٦) أيام عمل شاملة آخر يوم لإغلاق الطرح وهو نهاية يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤ م) («فترة الطرح»)، حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكاتب أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة (فضلاً راجع القسم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م)، والقوائم المالية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م) والإيضاحات المرفقة بهما وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، والقوائم المالية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م المشار إليها أعلاه من قبل شركة «مهام للاستشارات المهنية»، هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومفصّل عنها في هذه النشرة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات.

وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية»، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يحتمل»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث 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 أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير 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 في هذه النشرة (راجع قسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة»). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذه النشرة، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

ومراعاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ستقوم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلي إلى الهيئة إذا علمت في أي وقت بعد اعتماد هذه النشرة من الهيئة وقبل اكتمال الإدراج بأي من الآتي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار، أو (٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وباستثناء هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات تضمنتها هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو حوادث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرية، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي يتناولها هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المؤهلين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكل أساسي.

دليل الشركة

مجلس إدارة الشركة

أعضاء مجلس الإدارة ^(١)									
الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية ^(١)	الجنسية	العمر (سنة)	الملكية قبل الطرح		الملكية بعد الطرح	
						النسبة	العدد ^(٢)	النسبة	العدد
محمد علي سعود الصقري	رئيس المجلس	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٦٧	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠%
صقري محمد علي الصقري	نائب الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٣٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
غنام محمد علي الصقري	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٣٢	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
محمد ابراهيم الحسينان	عضو	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	٣٥	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
أمين سر مجلس الإدارة ^(٤)									
محمد فوزي محمد نصر	أمين سر المجلس	-	-	أردني	٣٢	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: الشركة

(١) تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة المذكورين أعلاه وذلك لمدة سنة واحدة تبدأ من تاريخ قرار تشكيل المجلس وذلك في جلسته المنعقدة في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/٠٣/٢٠٢٥م)، وقد وافقت الجمعية غير العادية للشركة المنعقدة في تاريخ ٠١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م) على تعديل مدة دورة مجلس الإدارة الحالي لتكون ثلاث سنوات وتنتهي في (١٨/٠٣/٢٠٢٨م).

(٢) تم الاستناد على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة في كل من:

- أن يكون مالكاً لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضويتها.
- أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو عن ٥٠% من مكافآته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
- أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذ تزاوله الشركة.
- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

هذا ولا تعد من قبيل المصلحة النافية لاستقلالية عضو مجلس الإدارة التي يجب الحصول على ترخيص من الجمعية العامة العادية، الأعمال والعقود التي تتم لتلبية الاحتياجات الشخصية إذا تمت هذه الأعمال والعقود بنفس الأوضاع والشروط التي تتبعها الشركة مع عموم المتعاقدين والمتعاملين وكانت ضمن نشاط الشركة المعتاد.

(٣) لا يوجد أي ملكية غير مباشرة في أسهم الشركة لأي من أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذه النشرة.

(٤) وافق مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/٠٣/٢٠٢٥م) على تعيين السيد/محمد فوزي محمد نصر كأمين لسر المجلس.

عنوان الشركة المسجل



شركة مسقا للاستثمار
الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز، حي العقيق ٧٦١١
الرمز البريدي ١٣٥١١
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦٤٨١٨١٥٨
البريد الإلكتروني: info@msga.co
الموقع الإلكتروني: www.msga.co

ممثلا الشركة المفوضين

الممثل الثاني	الممثل الأول	البيان
غنام محمد علي الصقري	محمد علي سعود الصقري	الاسم
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة	الصفة
الرمز البريدي ١٣٥١١	الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز، حي العقيق ٧٦١١، الرمز البريدي ١٣٥١١	العنوان
+٩٦٦٤٨١٨١٥٨ (تحويل رقم ١٠٢)	+٩٦٦٤٨١٨١٥٨ (تحويل رقم ١٠١)	رقم الهاتف
ghannam@msga.co	mohammed@msga.co	البريد الإلكتروني
	www.msga.co	الموقع الإلكتروني

سوق الأسهم



شركة تداول السعودية (تداول السعودية)
طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧
وحدة رقم: ١٥
الرياض ١٢٢١١-٣٢٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦٩٢٠٠١٩١٩
فاكس: +٩٦٦١١٢١٨٩١٣٣
البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

المستشار المالي ومدير الاكتتاب



شركة يقين المالية (يقين كابيتال)
الرياض - حي الورود - شارع العليا
ص ب ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦٨٠١٢٢٢٩٩٢
فاكس: +٩٦٦١١٤٦٠٩٣٥٦
البريد الإلكتروني: Addingvalue@yaqeen.sa
الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

المستشار القانوني



شركة خليجيون للاستشارات القانونية
برج M٧ - الدور الثامن - طريق الملك فهد
الرمز البريدي ١٣٢٢١ - الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٦٣ ٧٤٥٨
الموقع الإلكتروني: www.klafirm.com
البريد الإلكتروني: info@klafirm.com

المحاسب القانوني عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م



شركة مهام للاستشارات المهنية
طريق الملك فهد الخالدية الشمالية، - وحدة رقم ٤٢٩٦
ص.ب. ٦١٤٠ الدمام ٣٢٢٢٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٥٨ ٩٠٠٠
البريد الإلكتروني: info@maham.com
الموقع الإلكتروني: www.maham.com

الجهات المستلمة



الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد
ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٧٦٦٦ ٢٥٤
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٢٩ ٦٢٥٣
البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.alistithmarcapital.com



الإنماء المالية
alinma capital

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



كابيتال
SNB

شركة الأهلي المالية
المملكة العربية السعودية، شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٢٣٤٧
ص.ب. ٢٢٢١٦ الرياض ١١٤٩٥
هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ٢٤٤ ٠١٢٣
مركز الاتصال الدولي: +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٩٩٢٧
البريد الإلكتروني: alahlitadawul@alahlicapital.com
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com



الجزيرة كابيتال
aljazeera capital

شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)
المملكة العربية السعودية، طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية
ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥
هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١١٦ ٩٩٩٩
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٢٥ ٦١٨٢
البريد الإلكتروني: IPO_RB@aljziracapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa



الرياض المالية
Riyad Capital

شركة الرياض المالية
المملكة العربية السعودية، ٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩
ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٩٢ ٠٠١ ٢٢٩٩
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٨٦ ٥٩٠٨
البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com



anb capital

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



شركة البلاد للاستثمار

الرياض - طريق الملك فهد - العليا - ١٢٢١٣ - ٢٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١١٦ ٠٠٢

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٩٩

البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com



شركة الراجحي المالية (الراجحي المالية)

المملكة العربية السعودية، المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠٠ ٥٨٥٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٠٦٢٥

البريد الإلكتروني: customerservice@alrajhi-capital.com

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com



شركة دراية المالية

الرياض شارع التخصصي - برستيج سنتر - الدور الثالث

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٩٩ ٨٠٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤١٩ ٥٤٩٨

البريد الإلكتروني: support@derayah.com

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

المملكة العربية السعودية، طريق الملك فهد ٨٠٩٢

الطابق الرابع، برج ليجيند

ص.ب. ٢٧٢٥ الرياض ١٢٢١٣

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٠٦٢٥

البريد الإلكتروني: Zalfaddagh@FransiCapital.com

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa



شركة الأول للاستثمار (ساب انفست)

المملكة العربية السعودية

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧

الرياض - ١١٤٣١

الهاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ١٢٤٢ ٤٤٢

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٦٩ ١٠٢

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com



شركة الخبير المالية

جدة، طريق المدينة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦١٢ ٩٣٤٥

فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٨٥ ٦٦٦٣

البريد الإلكتروني: info@alkhaber.com

الموقع الإلكتروني: www.alkhaber.com



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
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٨٢٤ ٨٤٠٠
المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com
الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com



مشاركة
Musharaka

شركة سهم كابيتال المالية
مركز الملك عبدالله المالي-برج ٣٠٥
الرياض ١٣٥١٩، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٧٨٨٩
البريد الإلكتروني: cs@sahmcapital.com
الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

شركة مشاركة المالية
طريق العليا - ريدان سنتر
الرياض ١٢٢٨١، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١٢٨٠٦٢٨٣
البريد الإلكتروني: receiving-entity@musharaka.sa
الموقع الإلكتروني: www.musharaka.sa



إحدى شركات إي إف جي هيرميس

شركة عوائد الأصول المالية
طريق العروبة حي المعذر الشمالي-البيوت المكتبية
الرياض ١٢٣٣٤، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠٧٨٨٩
البريد الإلكتروني: ipo_awaed@awaed.co
الموقع الإلكتروني: www.awaed.capital

شركة المجموعة المالية هيرمس السعودية
طريق الملك فهد حي العليا - سكاي تاورز
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦٧٠٠١٥١٧٨٢٥
البريد الإلكتروني: ksareipo@efg-hermes.com
الموقع الإلكتروني: www.efghermesksa.com



دينار
Dinar

شركة دينار إنفستمنت
الدائري الشمالي الفرعي ٤٥٢٨، حي الوادي ٦٨٨٠
الرياض، الرمز البريدي ١٢٣١٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٦١٥١
البريد الإلكتروني: DTC@dinar.sa
الموقع الإلكتروني: www.dinar.sa

تنويه

كل من المستشار المالي ومدیر الاکتتاب والمستشار القانوني والمحاسب القانوني والجهات المستلمة المذكورين أعلاه أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وافاداتهم في هذه النشرة وفق الشكل والسياق الظاهر فيها، ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقاربهم لا يملكون أسهماً أو مصلحة من أي نوع في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

ملخص الطرح

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

شركة مسقا للاستثمار («الشركة» أو «المصدر»، أو «مسقا للاستثمار») شركة مساهمة سعودية غير مدرجة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م) الصادر بمدينة الرياض، يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة مدفوعة بالكامل، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس المال بعد الطرح مئة وأحد عشر مليون ومئة وأحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي، ويتمثل عنوان الشركة كما في سجلها التجاري في ٦٦٧٦، العليا، العليا ٣٧٨١، ص ب ١٣٨٩، الرمزي البريدي ١٢٢١١، والعنوان الوطني للشركة هو الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز، حي العقيق ٧٦١١، الرمز البريدي ١٣٥١١، الرياض، المملكة العربية السعودية.

تأسست شركة مسقا للاستثمار («الشركة» أو «المصدر» أو «مسقا للاستثمار») كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب عقد التأسيس المصدق في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠١م)، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) الصادر من مدينة الرياض في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م)، ورأس مال يبلغ خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي مملوكة لشريكين اثنين وهما (١) السيد/صالح علي سعود الصقري، (٢) السيد/محمد علي سعود الصقري بنسبة ملكية متساوية تبلغ (٥٠٪) من رأس مال الشركة لكل منهما.

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) قرر الشركاء تعديل قيمة الحصة من مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي إلى ألفي وخمسمائة (٢,٥٠٠) ريال سعودي وعليه تم تعديل عدد الحصص في رأس المال من مئة (١٠٠) حصة إلى عشرة (١٠) حصص، كما تنازل الشريك صالح علي سعود الصقري عن جميع حصصه في الشركة إلى الشريك/محمد علي سعود الصقري، وقد كان هذا التنازل بمقابل نقدي، وعليه أصبح الهيكل القانوني للشركة «شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة».

وبتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٢م) تم زيادة رأس مال الشركة من خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة في رأس المال البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي من خلال التحويل من حساب رأس المال الإضافي إلى حساب رأس المال، وتم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة غير مدرجة برأس مال يبلغ مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، مدفوعة بالكامل.

وبتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة والبالغة أحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألفاً ومئة واحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (والتي تمثل ما نسبته ١١,١١٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح، وما نسبته ١٠,٠٠٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح وزيادة رأس المال) للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، وقد تنازل المساهم الحالي عن حقوق الأولوية في الأكتتاب في الأسهم المطروحة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح مئة وأحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وجميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم («المساهم») أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عامل الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها. تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها. (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).

اسم الشركة
ووصفها وتأسيسها

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٠م) الصادر بمدينة الرياض، وبموجب شهادة المطور العقاري رقم (٢١٤٢١٨٠٧٩٦) الصادرة عن مركز خدمات المطورين «إتمام» بتاريخ ٢٠/٠٨/٢٠٢١م، وبموجب شهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط مساهمات عقارية رقم (١٥٤٥) الصادرة عن الهيئة العامة للعقار بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٢٤م، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ... الخ) ترميمات المباني السكنية وغير سكنية شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، خدمات التسجيل العيني للعقار، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، المزادات العقارية إدارة المرافق العقارية، التسويق والإعلان العقاري، التحليل العقاري وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد (تشييد المباني).
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة والمؤجرة، والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود).
ويتمثل نشاط الشركة الفعلي الحالي كما في تاريخ هذه النشرة في التطوير والاستثمار في القطاع العقاري وإنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية، وتقديم خدمات الوساطة العقارية، هذا ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ نشر هذه النشرة.

ملخص أنشطة الشركة

هذا وتملك الشركة شركة تابعة تحت اسم «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري»، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة، ويبلغ رأس مالها خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى حصة واحدة بقيمة خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال، ويتمثل نشاط الشركة التابعة فيما يلي:

الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ... الخ) - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية وغير سكنية - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - المساهمات العقارية - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق والإعلان العقاري - التحليل العقاري.

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

هذا وقد حصلت الشركة وشركتها التابعة على كافة التراخيص النظامية اللازمة لممارسة أنشطتها التشغيلية، والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة. (ولمزيد من المعلومات حول التراخيص التي تمارس الشركة أنشطتها بموجبها فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-٢) «التراخيص والشهادات» من القسم (٣) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها») من هذه النشرة.

إن المساهم الكبير الذين يملك كل منهم خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة هم:

المساهم الكبير	قبل الطرح		بعد الطرح	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
محمد علي سعود الصقري	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٪
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٪

المساهم الكبير، ونسب ملكيته قبل الطرح وبعده

المصدر: الشركة

رأس مال المصدر
قبل الطرح وبعده
يبلغ رأس مال الشركة مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح مئة وأحد عشر مليوناً ومائة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي

إجمالي عدد أسهم المصدر قبل الطرح وبعده
يبلغ عدد الأسهم مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، وسيبلغ عدد الأسهم بعد الطرح مئة وأحد عشر مليوناً ومائة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي

واحد ريال (١) ريال سعودي.

عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب
طرح أحد عشر مليوناً ومائة وأحد عشر ألفاً ومائة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي تمثل (١٠.٠٠٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ١١,١١٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح) وبقيمة اسمية تبلغ واحد (١) ريال سعودي وبسعر طرح قدره ستة (٦) ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك عن طريق زيادة رأس مال المصدر من مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومائة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي، وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح للمستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو).

نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة
عشرة بالمائة (١٠.٠٠٪) من أسهم الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ١١,١١٪ من أسهم الشركة قبل الطرح).

سعر الطرح
سنة (٦) ريال سعودي.

إجمالي قيمة الطرح
سنة وستون مليوناً وستمائة وستة وستون ألفاً وستمائة وستة وستون (٦٦,٦٦٦,٦٦٦) ريال سعودي.

<p>يقدر إجمالي متحصلات الطرح ما قيمته ستة وستين مليوناً وستمائة وستة وستين ألفاً وستمائة وستة وستين (٦٦,٦٦٦,٦٦٦) ريال سعودي، سيخصص منها (٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسديد جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. وسيتم خصم مصاريف الطرح من إجمالي متحصلات الطرح وستتحمل الشركة كافة المصاريف المتعلقة بعملية الطرح، ومن المتوقع أن تبلغ صافي متحصلات الطرح ثلاثة وستون مليوناً ومئة وستة وستون ألفاً وستمائة وستة وستون (٦٣,١٦٦,٦٦٦) ريال، وتتوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خطتها التوسعية ومشاريعها المستقبلية. (راجع القسم رقم (٦) «استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية» من هذه النشرة).</p>	<p>استخدام متحصلات الطرح</p>
<p>يقصر الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: <ul style="list-style-type: none"> • أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن عشرين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. • ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. • أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. • أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. • أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ٩. أن يعمل أو سبق له العمل كعضو مجلس إدارة أو عضو في اللجان المتخصصة المنبثقة عن مجلس الإدارة في الشركات المدرجة في السوق الموازية. ١٠. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة. 	<p>فئات المستثمرين المستهدفين</p>
<p>يتعين على المستثمرين المؤهلين الراغبين في الاكتتاب في أسهم الطرح تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة، والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح. (ولمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» في هذه النشرة).</p>	<p>طريقة الاكتتاب في أسهم الطرح</p>
<p>مئة (١٠٠) سهم.</p>	<p>الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها.</p>
<p>ستمائة (٦٠٠) ريال سعودي.</p>	<p>قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>خمسة ملايين وخمسمائة وخمسين ألف (٥,٥٥٠,٠٠٠) سهم لكل مستثمر مؤهل.</p>	<p>الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>ثلاثة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف (٣٣,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p>	<p>قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب بنكي (حساب أمانة) لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين). وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الأحد ١٣/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢٦م) وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يراه المستشار المالي بالتنسيق مع المصدر، وسيكون رد الفائض خلال يومي عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة متحصلات الطرح (الرجاء مراجعة القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).</p>	<p>طريقة التخصيص ورد الفائض</p>
<p>من يوم الأربعاء ٠٢/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ١٧/٠٦/٢٠٢٦م) إلى يوم الأربعاء ٠٩/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٤/٠٦/٢٠٢٦م).</p>	<p>فترة الطرح</p>
<p>تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح»).</p>	<p>الأحقية في الأرباح</p>

<p>إن جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطي أي سهم لحامله حقوق تفضيلية. ويعطي كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواءً العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عملي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة.</p>	<p>حقوق التصويت</p>
<p>يحظر على المساهم الكبير المذكور أسمه في الصفحة (ي) في هذه النشرة التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («فترة الحظر»)، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.</p>	<p>القيود المفروضة على الأسهم</p>
<p>لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل طرحها في السوق الموازية.</p>	<p>الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها</p>

التواريخ المهمة وإجراءات الطرح

الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
يبدأ الاكتتاب في يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٧ م) ويستمر لمدة ستة أيام عمل تنتهي بانتهاء يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤ م)	فترة الطرح
نهاية يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤ م)	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
نهاية يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤ م)	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب وفق طلبات الاكتتاب
يوم الأحد ١٤٤٨/٠١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٨ م)	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
يوم الثلاثاء ١٤٤٨/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م)	رد الفائض (إن وجد)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاج من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع شركة تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

تنويه: إن جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية في الصحف المحلية اليومية وعبر موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني للشركة (www.msga.co) والموقع الإلكتروني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة يقين المالية، يقين كابيتال» (www.yaqeen.sa).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول السعودية»)، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

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

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

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في قسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» في هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحتفظ الشركة بحقها في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب وسحبه بعد استلامه إلا بعد موافقة مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة. (فضلاً راجع قسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» في هذه النشرة).

ملخص المعلومات الأساسية

تنويه للمستثمرين

يقدم هذا الملخص نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة؛ ونظراً لأنه ملخص فإنه لا يشتمل على كل المعلومات التي قد تكون مهمة للمستثمرين المؤهلين، ويجب على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ قرارهم الاستثماري للاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه، وعلى وجه الخصوص، فإنه يجب مراجعة ماورد في قسم «إشعار مهم» والقسم «عوامل المخاطرة» الواردين في نشرة الإصدار هذه بعناية من قِبَل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم (١) «التعريفات والمصطلحات» وأماكن أخرى من هذه النشرة.

نبذة عن الشركة

شركة مسقا للاستثمار («الشركة» أو «المصدر»، أو «مسقا للاستثمار») شركة مساهمة سعودية غير مدرجة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م) الصادر بمدينة الرياض، يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة مدفوعة بالكامل، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس المال بعد الطرح مئة وأحد عشر مليون ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي، ويتمثل عنوان الشركة كما في سجلها التجاري في ٦٦٧٦، العليا، العليا ٣٧٨١، ص.ب ١٣٨٩، الرمزي البريدي ١٢٢١١، والعنوان الوطني للشركة هو الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز، حي العقيق ٧٦١١، الرمز البريدي ١٣٥١١، الرياض، المملكة العربية السعودية.

- تأسست شركة مسقا للاستثمار («الشركة» أو «المصدر» أو «مسقا للاستثمار») كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب عقد التأسيس المصدق في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠١م)، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) الصادر من مدينة الرياض في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م)، ويرأس مال يبلغ خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي مملوكة لشريكين اثنين وهما (١) السيد/صالح علي سعود الصقري، (٢) السيد/محمد علي سعود الصقري بنسبة ملكية متساوية تبلغ (٥٠,٠٠)٪ من رأس مال الشركة لكل منهما.
- وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) قرر الشركاء تعديل قيمة الحصة من مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي إلى ألفي وخمسمائة (٢,٥٠٠) ريال سعودي وعليه تم تعديل عدد الحصص في رأس المال من مئة (١٠٠) حصة إلى عشرة (١٠) حصص، كما تنازل الشريك صالح علي سعود الصقري عن جميع حصصه في الشركة إلى الشريك/محمد علي سعود الصقري، وقد كان هذا التنازل بمقابل نقدي، وعليه أصبح الهيكل القانوني للشركة «شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة».
- وبتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٢م) تم زيادة رأس مال الشركة من خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة في رأس المال البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي من خلال التحويل من حساب رأس المال الإضافي إلى حساب رأس المال، وتم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة غير مدرجة برأس مال يبلغ مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، مدفوعة بالكامل.
- وبتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة والبالغة أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألفاً ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (والتي تمثل ما نسبته ١١,١١٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح، وما نسبته ١٠,٠٠٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح وزيادة رأس المال) للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، وقد تنازل المساهم الحالي عن حقوق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم المطروحة.
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح مئة وأحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، ولا يعطى أي مساهم («المساهم») أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عاملي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها. تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها. (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).

هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

بعد الطرح		قبل الطرح		المساهمون
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
90.00%	100,000,000	100%	100,000,000	محمد علي سعود الصقري
10.00%	11,111,111	لا يوجد	لا يوجد	المستثمرون المؤهلون
100%	111,111,111	100%	100,000,000	الإجمالي

المصدر: الشركة

* لا يوجد أي ملكية غير مباشرة للمساهم الحالي كما في تاريخ هذه النشرة.

أنشطة الشركة الرئيسية

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٢٥٥٣) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٠م) الصادر بمدينة الرياض، وبموجب شهادة المطور العقاري رقم (٢١٤٢١٨٠٧٩٦) الصادرة عن مركز خدمات المطورين «إتمام» بتاريخ ٣٠/٠٨/٢٠٢١م، وبموجب شهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط مساهمات عقارية رقم (١٥٤٥) الصادرة عن الهيئة العامة للعقار بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٢٤م، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ) ترميمات المباني السكنية وغير سكنية شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، خدمات التسجيل العيني للعقار، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، المزادات العقارية إدارة المرافق العقارية، التسويق والإعلان العقاري، التحليل العقاري وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد (تشييد المباني).
 - الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة والمؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود).
- ويتمثل نشاط الشركة الفعلي الحالي كما في تاريخ هذه النشرة في التطوير والاستثمار في القطاع العقاري وإنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية، هذا ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ نشر هذه النشرة.

هذا وتملك الشركة شركة تابعة تحت اسم «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري»، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة، ويبلغ رأس مالها خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى حصة واحدة بقيمة خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال، ويتمثل نشاط الشركة التابعة فيما يلي:

الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ) - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية وغير سكنية - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - المساهمات العقارية - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق والإعلان العقاري - التحليل العقاري.

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

هذا وقد حصلت الشركة وشركتها التابعة على كافة التراخيص النظامية اللازمة لممارسة أنشطتها التشغيلية، والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة. (ولمزيد من المعلومات حول التراخيص التي تمارس الشركة أنشطتها بموجبها (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٢) «التراخيص والشهادات» من القسم (٣) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها») من هذه النشرة.

ويتمثل نشاط الشركة التابعة الفعلي الحالي كما في تاريخ هذه النشرة في المقاولات والتطوير والاستثمار في القطاع العقاري للغير وإنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية، هذا ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ نشر هذه النشرة.

رسالة المصدر واستراتيجيته العامة

(أ) رؤية الشركة

تهدف الشركة إلى بناء مجتمعات مستقبلية متكاملة تلبي احتياجات عملائها بأسلوب يحقق أعلى مستويات الجودة وبأسعار تنافسية.

(ب) رسالة الشركة

تسعى الشركة إلى جعل المسكن بأسعار معقولة حقيقة واقعية من خلال بناء مجتمعات قوية ومتكاملة تلبي تطلعات العملاء وتعزز جودة الحياة.

(ج) استراتيجية الشركة العامة

تتمثل استراتيجية الشركة العامة فيما يلي:

- تقديم منتجات عقارية سكنية متنوعة تلبي احتياجات عملائها المستهدفين.
- التطوير المميز للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
- الابتكار في التصميم والجودة العالية في التنفيذ.

(د) نواحي القوة والميزات التنافسية للشركة

1. تحقيق نقطة تعادل منخفضة لكل وحدة سكنية بهدف زيادة العائد على الاستثمار للمستثمرين، مع ضمان استدامة العوائد على المدى الطويل.
2. الابتكار في التصميم لضمان استغلال أمثل للمساحات السكنية، مما يعزز من الميزة التنافسية للمشروع ويوفر بيئة معيشية مريحة وعصرية تلبي احتياجات العملاء.
3. توفير حلول سكنية مرنة تتناسب مع مختلف احتياجات السوق، مما يساهم في جذب شريحة واسعة من المستفيدين.
4. العمل على استخدام تقنيات البناء الحديثة لضمان التكاليف وجودة التنفيذ في الوقت ذاته.

ملخص المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م)، والقوائم المالية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م) والإيضاحات المرفقة بهما وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، والقوائم المالية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م المشار إليها أعلاه من قبل شركة «مهام للاستشارات المهنية»، هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي.

قائمة الربح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة)	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (غير مراجعة)
الإيرادات	١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٤٣,٠٣١,٠٩٥	٢٣,٧٢١,٧٠٣
تكلفة الإيرادات	(٧,٦٤٤,٥٧١)	(٢٣,١٦٨,٨٤٠)	(٨٢,٥٥٥,٢٠٢)	(١٥,٨٦٣,٨٢٥)
إجمالي الربح	٤,٧٩٧,٣٩٤	١٣,٠٢٩,٧٩٣	٦٠,٤٧٥,٨٩٣	٧,٨٥٧,٨٧٨
الربح قبل الزكاة	٤,١٠٧,٤٣٩	١٠,٦٤٣,٥٣٧	٥٨,١٧٣,١٣٠	٦,٤٥٥,٥٠٢
صافي دخل السنة/الفترة	٤,٠٠٢,٤١٤	١٠,٥٥٠,٢٤٩	٥٧,١١٢,٨٤٦	٦,٣٠٩,٠٧١
إجمالي الدخل الشامل للسنة/للفترة	٤,٠٠٢,٤١٤	١٠,٥٠٠,٧٠٦	٥٧,١١٢,٨٤٦	٦,٣٠٩,٠٧١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والقوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م والتي تتضمن أرقام المقارنة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

قائمة المركز المالي

ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة)	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (غير مراجعة)
إجمالي الموجودات المتداولة	٨٤,٥٣٥,٥٠٨	١٢٥,٠٣٥,٠١١	١٥٧,٥٩٧,٢٧٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٣٠,٢٦٣	٢٩,٧٥٥	٩٤,٢٩١
إجمالي الموجودات	٨٤,٥٦٥,٧٧١	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	١٥٧,٦٩١,٥٦٩
إجمالي الالتزامات المتداولة	٦٧,٢٩٣,٦٠٧	٧,٤١٦,١٤٩	١٥,٦١٦,٧٦٢
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	١٣,٢٢٢,٥٥٣	٧,١٤٧,٩١١	٣٦١,٩٦١
إجمالي الالتزامات	٨٠,٥١٦,١٦٠	١٤,٥٦٤,٠٦٠	١٥,٩٧٨,٧٢٣
إجمالي حقوق الملكية	٤,٠٤٩,٦١١	١١٠,٥٠٠,٧٠٦	١٤١,٧١٢,٨٤٦
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٨٤,٥٦٥,٧٧١	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	١٥٧,٦٩١,٥٦٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والقوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م.

قائمة التدفقات النقدية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	ريال سعودي
٧٩,١٠٣,٠٤٥	(٤١,٨٩٩,٣٩٨)	(٤٠,٠٨١,٥٧٧)	(٣٨,٣١٠,٠٦٣)	صافي النقد الأنشطة التشغيلية
٣,٤٤٨,١٩٥	(١,٧١٧)	(١٤,٤٧٠)	—	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(٣٥,٠٩٨,٦٧٦)	٣٥,٢٣٥,٤٦٠	٢٧,٣٩٠,٨١٦	٥١,٨٩٣,٠٨٧	صافي النقد من المستخدم في الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والقوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والتي تتضمن أرقام المقارنة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

مؤشرات الأداء الرئيسية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (مدققة)	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	المؤشرات المالية
%٥٠٢,٩٥	لا ينطبق	%١٩٠,٩٤	لا ينطبق	معدل النمو في المبيعات
%٨٠٥,٢٥	لا ينطبق	%١٦٣,٦٠	لا ينطبق	معدل النمو في صافي ربح السنة
%٤٢,٢٨	%٣٣,١٣	%٣٦,٠٠	%٣٨,٥٦	هامش مجمل الربح
%٣٩,٩٣	%٢٦,٦٠	%٢٩,١٥	%٣٢,١٧	هامش صافي ربح السنة/الفترة
١٠,٠٩	لا ينطبق	١٦,٨٦	١,٢٦	نسبة التداول (مرة)
٩,٨٧	لا ينطبق	٨,٥٩	١,٠٥	إجمالي الموجودات/إجمالي المطلوبات (مرة)
٠,٩٠	لا ينطبق	٠,٢٩	٠,١٥	معدل دوران الأصول (مرة)
١٤١,٩٨٠,٥١٦	لا ينطبق	١١٧,٦١٨,٨٦٢	١٧,٢٤١,٩٠١	رأس المال العامل
%٣٦,٢٢	لا ينطبق	%٨,٤٤	%٤,٧٣	العائد على إجمالي الموجودات
%٤٠,٣٠	لا ينطبق	%٩,٥٥	%٩٨,٨٣	العائد على إجمالي حقوق الملكية
لا ينطبق	لا ينطبق	%٥,٦١	%١٦,٢٧	نسبة الدين/إجمالي الموجودات
لا ينطبق	لا ينطبق	%٦,٣٥	%٣٤١,٨٠	نسبة الدين/إجمالي حقوق الملكية

المصدر: معلومات الإدارة

ملخص عوامل المخاطرة

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في أسهم الطرح دراسة كافة المعلومات التي يحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قرار الاستثمار، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

١. المخاطر المتعلقة بالمُصدر أو نشاط الشركة وعملياتها

- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة
- المخاطر المتعلقة بالائتمان
- المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بارتفاع تكاليف البناء والتطوير
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمعايير الجودة والمواصفات المطلوبة من قبل العملاء
- المخاطر المتعلقة بتعرض العقارات المملوكة للشركة لنزاعات بخصوص الملكية
- مخاطر نزاع ملكية الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بمعدلات نمو إيرادات الشركة
- المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية
- المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم
- المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية
- المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعلقة بالتشغيل والتوقف غير المتوقع للأعمال
- المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في مبيعات الوحدات السكنية
- المخاطر المتعلقة بحماية العلامة التجارية وحقوق الملكية
- المخاطر المتعلقة بإدارة رأس المال العامل والسيولة
- المخاطر المتعلقة بتركز الموردين
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات
- المخاطر المتعلقة بالزيادة في معدلات الرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة
- المتعلقة بعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية
- المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على توفير القوى العاملة لتلبية احتياج الشركة للتوسع مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
- المخاطر المتعلقة بتعذر تطبيق الفقرة (١) من المادة (٧١) من نظام الشركات

- المخاطر المتعلقة بأعمال المنافسة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية
- المخاطر المتعلقة بإدارة المخزون العقاري (العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير)
- المخاطر المتعلقة بارتفاع نسب الرفع المالي للشركة
- المخاطر المتعلقة باتفاقيات التمويل
- المخاطر المتعلقة بالضمانات الشخصية
- المخاطر المتعلقة بالرهن على أصول الشركة
- المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
- المخاطر المتعلقة بالعقارات الشاغرة
- المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بكود البناء السعودي
- المخاطر المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار
- المخاطر المتعلقة باعتماد المخططات غير المطورة
- المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي لمشاريع الشركة
- المخاطر المتعلقة بالأخطاء المحاسبية بالقوائم المالية
- المخاطر المتعلقة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار
- المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية
- المخاطر المتعلقة بأثر التقلبات في قيم الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها
- المخاطر المتعلقة بانخفاض عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

٢. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط
- المخاطر المتعلقة بنظام الشركات
- المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات
- المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة
- المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة وتأثيرها على الشركة
- المخاطر المتعلقة بخضوع عمليات الشركة لأنظمة ولوائح البيئة والصحة والسلامة
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل
- المخاطر المتعلقة بإنفاق المستهلك بسبب سوء الأوضاع الاقتصادية
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة
- المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة
- المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة ولائحته التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بتغيير البيئة التنظيمية والتي لها تأثيرات على كيفية ممارسة الشركة لعملياتها

٣. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة
- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهم الحالي بعد الطرح
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة
- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج
- المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية
- المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية
- المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح
- المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح
- المخاطر المتعلقة باقتصار التداول على المستثمرين المؤهلين

جدول المحتويات

١	-١	التعريفات والمصطلحات
٨	-٢	عوامل المخاطرة
٨	١-٢	المخاطر المتعلقة بالمُصدر أو نشاط الشركة وعملياتها
٢٨	٢-٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة
٣١	٣-٢	المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة
٣٤	-٣	خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها
٣٤	١-٣	نبذة عن الشركة
٣٤	٢-٣	تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس مالها
٣٥	٣-٣	الطبيعة العامة لأعمال الشركة
٣٦	٤-٣	نموذج عمل الشركة وشركتها التابعة
٣٧	٥-٣	تفاصيل إيرادات الشركة حسب قطاعات عملها
٣٩	٦-٣	تفاصيل إيرادات الشركة حسب نوع العميل
٣٩	٧-٣	كبار عملاء الشركة
٤٠	٨-٣	كبار موردي الشركة
٤١	٩-٣	المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
٤٣	١٠-٣	رؤية الشركة
٤٣	١١-٣	رسالة الشركة
٤٤	١٢-٣	استراتيجية الشركة العامة
٤٤	١٣-٣	نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة
٤٤	١٤-٣	السجلات التجارية للشركة وشركتها التابعة
٤٤	١٥-٣	الشركة التابعة
٤٥	١٦-٣	العقارات المملوكة للشركة
٤٦	١٧-٣	المشاريع الحالية تحت التطوير
٤٦	١٨-٣	المشاريع السابقة التي نفذتها الشركة
٤٧	١٩-٣	العقود الجوهرية للشركة
٤٧	٢٠-٣	التراخيص والشهادات
٤٨	٢١-٣	قائمة العقارات التي تستأجرها الشركة
٤٨	٢٢-٣	وثائق التأمين
٤٨	٢٣-٣	الدعاوى القضائية
٤٨	٢٤-٣	الموظفون والسعودة

٤٩	العلامات التجارية وحقوق الملكية	٢٥-٣
٤٩	صناديق الاستثمار العقاري	٢٦-٣
٥٢	٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي	
٥٢	هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده	١-٤
٥٢	الهيكل التنظيمي	٢-٤
٥٣	أعضاء مجلس الإدارة	٣-٤
٥٩	الإدارة التنفيذية	٤-٤
٦١	لجان الشركة	٥-٤
٦٦	٥- سياسة توزيع الأرباح	
٦٨	٦- استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية	
٦٨	متحصلات الطرح	١-٦
٦٨	صافي متحصلات الطرح	٢-٦
٦٨	الأهداف الاستراتيجية لاستخدام متحصلات الطرح	٣-٦
٦٨	استخدام صافي متحصلات الطرح	٤-٦
٧٢	٧- القرارات	
٧٦	٨- المعلومات القانونية	
٧٦	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية	١-٨
٧٦	نبذة عن الشركة	٢-٨
٧٧	الشركات التابعة	٣-٨
٧٨	التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية	٤-٨
٨٠	الالتزامات المستمرة حسب متطلبات الجهات المانحة للتراخيص	٥-٨
٨٥	ملخص النظام الأساسي	٦-٨
٩٥	ملخص الاتفاقيات والعقود الجوهرية	٧-٨
١٠٠	الأصول والممتلكات	٨-٨
١٠١	العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية	٩-٨
١٠٢	الموقع الشركة الالكتروني	١٠-٨
١٠٢	التسهيلات الائتمانية والمصرفية	١١-٨
١٠٢	النزاعات القضائية	١٢-٨
١٠٢	وثائق التأمين	١٣-٨

١.٦ -٩ مصاريف الطرح

١.٨ -١. المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

١.٨	١-١٠	تقديم الطلب إلى هيئة السوق المالية
١.٨	٢-١٠	الاكتتاب بالأسهم المطروحة
١.٩	٣-١٠	طريقة التقدم بطلب للاكتتاب
١.٩	٤-١٠	فترة الطرح وشروطه
١١١	٥-١٠	الإشعار بالتخصيص ورد الفائض
١١١	٦-١٠	أحكام متفرقة
١١١	٧-١٠	الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح
١١٣	٨-١٠	القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها
١١٤	٩-١٠	إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة
١١٤	١٠-١٠	السوق المالية السعودية (تداول)

١١٦ -١١ التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

١١٦	١-١١	معلومات عن التغيير المتوقع في سعر السهم
١١٦	٢-١١	تأثير التغيير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

١١٨ -١٢ التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١١٨	١-١٢	إقرارات المكتتبين
١١٨	٢-١٢	سجل الأسهم وترتيبات التعامل
١١٨	٣-١٢	تداول الأسهم في السوق الموازية

١٢٠ -١٣ إجراءات عدم اكتمال الطرح

١٢٢ -١٤ المستندات المتاحة للمعاينة

١٢٤ -١٥ تقرير المحاسب القانوني

١٢٥	١-١٥	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
١٤٩	٢-١٥	القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
١٦٣	٣-١٥	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

فهرس الجداول

١	الجدول رقم ١: التعريفات والمصطلحات
١٣	الجدول رقم ٢: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٣م
١٤	الجدول رقم ٣: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٤م
١٤	الجدول رقم ٤: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
١٥	الجدول رقم ٥: قيمة الرسوم الحكومية التي دفعتها الشركة عن موظفيها غير السعوديين
١٧	الجدول رقم ٦: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٣م
١٧	الجدول رقم ٧: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٤م
١٨	الجدول رقم ٨: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
١٨	الجدول رقم ٩: الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٢٠	الجدول رقم ١٠: نسب الرفع المالي للشركة
٢٤	الجدول رقم ١١: تفاصيل الأراضي الاستثمارية والأراضي التي تندرج تحت المخزون
٣٤	الجدول رقم ١٢: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس كشركة ذات مسؤولية محدودة في ١٦/٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١/٢٠٢٠م)
٣٤	الجدول رقم ١٣: هيكل الملكية بتاريخ ٣٠/٥/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٣/٢٠٢٢م)
٣٥	الجدول رقم ١٤: هيكل الملكية عند التحول إلى مساهمة غير مدرجة بتاريخ ١٣/٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/٢/٢٠٢٥م)
٣٧	الجدول رقم ١٥: إيرادات الشركة حسب مبيعات القطاعات الرئيسية للسنوات المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٣٧	الجدول رقم ١٦: إيرادات الشركة والشركة التابعة والقطاعات التابعة لها للسنوات المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٣٨	الجدول رقم ١٧: إيرادات مبيعات الوحدات السكنية حسب المشاريع للسنوات المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٣٨	الجدول رقم ١٨: إيرادات عقود المقاولات والتطوير للغير
٣٩	الجدول رقم ١٩: إيرادات الشركة حسب نوع العمل للسنوات المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٣٩	الجدول رقم ٢٠: إيرادات الشركة من أكبر خمسة عملاء في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٤٠	الجدول رقم ٢١: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٣م
٤٠	الجدول رقم ٢٢: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٤م
٤٠	الجدول رقم ٢٣: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٤١	الجدول رقم ٢٤: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٣م
٤٢	الجدول رقم ٢٥: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٤م
٤٢	الجدول رقم ٢٦: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٤٣	الجدول رقم ٢٧: الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٤٤	الجدول رقم ٢٨: جدول السجلات التجارية
٤٤	الجدول رقم ٢٩: الشركة التابعة

٤٥	الجدول رقم ٣٠: العقارات المملوكة للشركة
٤٦	الجدول رقم ٣١: المشاريع الحالية للشركة
٤٦	الجدول رقم ٣٢: المشاريع السابقة التي نفذتها الشركة
٤٧	الجدول رقم ٣٣: ملخص العقود الجوهرية
٤٧	الجدول رقم ٣٤: جدول التراخيص والشهادات
٤٨	الجدول رقم ٣٥: جدول العقارات التي تستأجرها الشركة
٤٨	الجدول رقم ٣٦: وثائق التأمين الحالية للشركة
٤٨	الجدول رقم ٣٧: جدول أعداد العاملين بالشركة
٤٩	الجدول رقم ٣٨: جدول توزيع الموظفين على الإدارات
٤٩	الجدول رقم ٣٩: العلامات التجارية للشركة
٥٢	الجدول رقم ٤٠: هيكل الملكية قبل الطرح وبعده
٥٣	الجدول رقم ٤١: أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
٥٦	الجدول رقم ٤٢: السيرة الذاتية لمحمد علي سعود الصقري
٥٧	الجدول رقم ٤٣: السيرة الذاتية لصقري محمد علي الصقري
٥٧	الجدول رقم ٤٤: السيرة الذاتية لغنام محمد علي الصقري
٥٨	الجدول رقم ٤٥: السيرة الذاتية لمحمد إبراهيم صالح الحسينان
٥٨	الجدول رقم ٤٦: السيرة الذاتية لمحمد فوزي محمد نصر
٥٩	الجدول رقم ٤٧: أعضاء الإدارة التنفيذية*
٥٩	الجدول رقم ٤٨: السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي
٥٩	الجدول رقم ٤٩: السيرة الذاتية للمدير المالي
٦٠	الجدول رقم ٥٠: السيرة الذاتية لمامن ممدوح العليوي
٦٠	الجدول رقم ٥١: السيرة الذاتية لمهدي خالد محمد الدباغ
٦٠	الجدول رقم ٥٢: السيرة الذاتية لنورة محمد علي الصقري
٦٢	الجدول رقم ٥٣: أعضاء لجنة المراجعة
٦٢	الجدول رقم ٥٤: السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة صقري محمد علي الصقري
٦٢	الجدول رقم ٥٥: السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة إبراهيم عبد العزيز إبراهيم السماري
٦٣	الجدول رقم ٥٦: السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة مصعب خالد عبدالعزيز الهدلق
٦٦	الجدول رقم ٥٧: توزيع الأرباح خلال عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٦٨	الجدول رقم ٥٨: خطة الشركة لاستخدام متحصلات الطرح
٦٩	الجدول رقم ٥٩: الخطة الزمنية لاستخدام متحصلات الطرح
٧٨	الجدول رقم ٦٠: السجل التجاري
٧٨	الجدول رقم ٦١: تراخيص وموافقات وشهادات المركز الرئيسي للشركة

٧٩	الجدول رقم ٦٢: السجل التجاري للشركة التابعة
٧٩	الجدول رقم ٦٣: التراخيص والموافقات والشهادات الأساسي للشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري
٨٢	الجدول رقم ٦٤: التزام الشركة متطلبات الحوكمة
٩٥	الجدول رقم ٦٥: التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لعام ٢٠٢٣م
٩٦	الجدول رقم ٦٦: التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لعام ٢٠٢٤م
٩٦	الجدول رقم ٦٧: التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٩٧	الجدول رقم ٦٨: ملخص عقود الإيجار
٩٧	الجدول رقم ٦٩: ملخص العقود الجوهرية
١٠٠	الجدول رقم ٧٠: العقارات المملوكة للشركة بموجب صكوك نظامية
١٠٢	الجدول رقم ٧١: العلامات التجارية
١٠٢	الجدول رقم ٧٢: ملخص وثائق التأمين
١٠٩	الجدول رقم ٧٣: قائمة المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة

فهرس الأشكال البيانية



التعريفات
والمصطلحات



01

1- التعريفات والمصطلحات

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارة المستخدمة في نشرة الإصدار هذه:

الجدول رقم ١: التعريفات والمصطلحات

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
الشركة أو المصدر	شركة مسقا للاستثمار وشركتها التابعة.
المجلس أو مجلس الإدارة	إدارة شركة مسقا للاستثمار.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة الشركة.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً)، وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزير المالية، وهي الهيئة المعنية بالقيام بأعمال جباية الزكاة، وتحصيل الضرائب والجمارك.
وزارة البلديات والإسكان	وزارة البلديات والإسكان (الشؤون البلدية والقروية والإسكان) بالمملكة العربية السعودية.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٤٣هـ، والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ ٢٦/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠٢٣م).
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٨ - ١٦ - ٢٠١٧) بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م) المعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٢) بتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٢/١٢/١٤٤٣هـ، وما يطرأ عليها من تعديلات.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ٢٢/٠٨/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٧/٠٩/٢٠٠٥م) وتعديلاته.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٣١/٠٧/٢٠٠٢م). وما يطرأ عليه من تعديلات.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٣٥-٢٠٢٥) وتاريخ ٠٣/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٢٥م). وما يطرأ عليها من تعديلات.
السيطرة	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) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة، أو (٢) التمتع بالحق في تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «السيطرة» بناءً على ذلك.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ٠١/٠٢/١٤٤١هـ (الموافق ٣٠/٠٩/٢٠١٩م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٢٢١-٢٠٢١) بتاريخ ١٢/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢١م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٩-٢٠٢٢) بتاريخ ١٢/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠٢٢م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٢-٩٦-٢٠٢٢) بتاريخ ١٠/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٩/٢٠٢٢م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٨-٢٠٢٢) بتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ١٩/٠٢/٢٠٢٢م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٤-١١٤-٢٠٢٤) بتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٧/١٠/٢٠٢٤م) والمعدلة بموجب قراره رقم (٢-٥٣-٢٠٢٥) بتاريخ ٢١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/٠٥/٢٠٢٥م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٢-١٣٥-٢٠٢٥) بتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٢٥م) وأي تعديلات تطرأ عليها.

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
شركة تداول السعودية	شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية، تشكلت في شهر مارس ٢٠٢١م بعد تحول شركة السوق المالية السعودية (تداول) إلى شركة قابضة باسم مجموعة تداول السعودية. وشركة تداول السعودية هي الجهة الوحيدة المصرح لها بالعمل كسوق لتداول وإدراج الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.
السوق المالية السعودية أو السوق المالية أو السوق	شركة تداول السعودية أو السوق المالية السعودية بحسب ما يقتضيه السياق.
نظام تداول أو التداول	مجموعة الأنظمة الإلكترونية لتداول الأوراق المالية المدرجة المستخدمة لدى السوق أو أي أنظمة مساندة لها.
السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج».
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المتعلقة بالاكتمال والمعدة من قبل الشركة، وهي الوثيقة المطلوبة لطرح الأسهم بموجب نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
المستشارون	مستشارو الشركة الموضحة أسماؤهم على الصفحة (د).
المستشار المالي	شركة يقين المالية «يقين كابيتال».
مدير الاكتتاب	شركة يقين المالية «يقين كابيتال».
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٢هـ الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٧م إلى يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩هـ الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤م.
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الطرح في يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩هـ الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤م.
تسجيل الأسهم	تقديم طلب للهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض طرح أسهم الشركة ومن ثم الإدراج في السوق الموازية.
تاريخ التخصيص	التاريخ الذي يعلن فيه مدير الاكتتاب عن النتيجة النهائية لتخصيص أسهم الطرح للمستثمرين المؤهلين، ويُحدد فيه عدد الأسهم المخصصة لكل مكتتب، وذلك وفقاً لأحكام وشروط هذه النشرة.
الطرح	الطرح الأولي لأحد عشر مليوناً ومائة وأحد عشر ألفاً ومائة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي تمثل (١٠,٠٠٠٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ١١,١١٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح) وبقيمة اسمية تبلغ واحد (١) ريال سعودي وبسعر طرح قدره ستة (٦) ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك عن طريق زيادة رأس مال المصدر من مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة وأحد عشر مليوناً ومائة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) ريال سعودي، وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح للمستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو).
سعر الطرح	ستة (٦) ريال سعودي لكل سهم.
أسهم الطرح أو أسهم الاكتتاب	أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي من أسهم الشركة.
أسهم المساهم الحالي قبل الطرح	١٠٠,٠٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
أسهم المساهم الحالي بعد الطرح	٩٠,٠٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ مئة وأحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألفاً ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي بعد الطرح.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية واحد (١) ريال سعودي.
القيمة الاسمية	واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
المساهم الحالي	المساهم المبين اسمه في القسم رقم (٤-١) في هذه النشرة («هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده»).
كبار التنفيذيين	أي شخص طبيعي يكون مكلناً - وحده أو مع آخرين - من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من الآتي بياناتهم: ١. الجهاز الإداري مباشرة ٢. عضو في الجهاز الإداري ٣. الرئيس التنفيذي

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
الجمهور	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١. تابعي المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ 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.
المساهم الكبير	مساهم الشركة الذي يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة والوارد اسمه في صفحة (ي) في هذه النشرة.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.
المكتتب	كل مساهم مؤهل يكتتب أو يقدم طلباً للاكتتاب في أسهم الشركة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج والشروط وأحكام الاكتتاب.
فئات المستثمرون المؤهلون	المستثمرون المؤهلون هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه: ١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن عشرين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. - ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. - أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. - أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. - أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ٩. أن يعمل أو سبق له العمل كعضو مجلس إدارة أو عضو في اللجان المتخصصة المنبثقة عن مجلس الإدارة في الشركات المدرجة في السوق الموازية. ١٠. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
فترة الحظر	هي فترة الحظر النظامية المطبقة على المساهم الكبير المذكور في الصفحة (ي) في هذه النشرة وذلك حسب الفقرة الفرعية (٥) من المادة (٩٣) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، حيث يحظر عليه التصرف في أسهمه مدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز له التصرف في أسهمه بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.
المساهم أو المساهمون	حملة أسهم الشركة لأي فترة محددة من الزمن.
المستثمر	كل شخص يستثمر في أسهم الطرح بعد إدراجها في السوق الموازية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج.
السنة المالية/السنوات المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية، علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
التوطين أو السعودة	إحلال المواطنين السعوديين مكان العمالة الوافدة في وظائف القطاع الخاص.
نطاقات	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين. تم اعتماد برنامج السعودة (نطاقات) بموجب قرار وزارة العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٢/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٢/٠٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤م)، وقد أطلقت وزارة العمل بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقوم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة هي البلايني، والأخضر، والأصفر، والأحمر.
الريال	ريال سعودي - العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
الدولار	الدولار الأمريكي - العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية.
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	قرر مجلس الوزراء بتاريخ ٠٢/٠٥/١٤٢٨هـ (الموافق ٣٠/٠١/٢٠١٧م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداء من ١ يناير ٢٠١٨م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي. مقدار هذه الضريبة (٥٪)، وقد تم استثناء عدد من المنتجات منها (كالأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم). وقررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ ودخل هذا القرار حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ ١ يوليو ٢٠٢٠م.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة من المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الطرح. راجع القسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة» من نشرة الإصدار هذه.
شهادة الزكاة	الشهادة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية والتي تفيد بوفاء الشركة بالتزاماتها تجاه الهيئة.
الأقرباء أو الأقارب أو صلة القرابة	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الزوج والزوجة والأولاد القصر. وتعني في لائحة حوكمة الشركات أي من الأشخاص أدناه: - الآباء والأمهات والأجداد والجندات وإن علوا؛ - الأولاد وأولادهم وإن نزلوا؛ - الإخوة والأخوات الأشقاء لأب أو أم؛ والأزواج والزوجات.
المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)	مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وهي المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وغيرها من المعايير والنصريحات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية، مثل مسألة الزكاة.
حساب الأمانة	حساب لدى جهة مستلمة مرخص لها العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء الطرح يتم تحويلها إلى حساب الشركة.
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٤- ١١ - ٢٠٠٤ وتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٢٥هـ (الموافق ٠٤/١٠/٢٠٠٤م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢١-١٣٥-٢٠٢٥) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٦/٠٧/١٤٤٧هـ) وأي تعديلات تطرأ عليها.
لائحة صناديق الاستثمار	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ١-٢١٩-٢٠٠٦ بتاريخ ٠٣/١٢/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٠٠٦م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢١-١٣٥-٢٠٢٥) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٢٥م) وأي تعديلات تطرأ عليها.
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
الأرض المطورة	أرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.
النطاق العمراني	حدود توطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني للمدينة خلال فترة زمنية محددة.
النطاق الجغرافي	حدود مكانية تشمل مجموعة من الأراضي، ضمن نطاق المدينة الخاضعة لتطبيق الرسم.
المدينة	تشمل المدينة والمحافظه والمركز.
لجان المجلس	تعني أي لجنة أو لجنة فرعية تابعة لمجلس الإدارة يتم تفويضها للقيام بأعمال متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحددها فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسئولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار المجلس بالتشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها، وكما في تاريخ هذه النشرة فقد شكل مجلس الإدارة لجنة واحدة فقط وهي لجنة المراجعة.
ضريبة التصرفات العقارية	هي ضريبة نسبتها ٥,٠٠٪ من إجمالي قيمة التصرف العقاري، تم إقرارها بموجب الأمر الملكي رقم ٨٤/أ وتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٠م) والذي بموجبه تم إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة، وتم إقرار ضريبة التصرفات العقارية.

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
التصرف العقاري	أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، 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 (٥٠) خمسين عاماً.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المستثمرين استكمال تعبئته عند الرغبة في الاكتتاب.
حساب الاكتتاب	حساب لدى بنك تجاري مرخص له العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء عملية الطرح فيه يتم تحويلها إلى حساب الشركة أو حسابات المساهمين البائعين.
السنة المالية أو السنوات المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من عام ٢٠٢٤م، والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م والإيضاحات المرفقة بهما، والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
الهيئة العامة للعقار	هيئة حكومية تأسست عام ٢٠١٧م لغرض تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي، والإشراف عليه، وتطويره بهدف تعزيز وتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري، وتحقيق مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري
مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام»	تأسس مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام» إنفاذاً للأمر السامي الكريم رقم (٧٢٦٢) والصادر بتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٣٧هـ، (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٠٩م) وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٥٨) بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٣م) تم تأسيس مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام» أحد أهم المبادرات الهادفة إلى تيسير سبل انطلاق القطاع العقاري بالمملكة وخلق بيئة جاذبة يزيد فيها حجم الاستثمارات في هذا القطاع من داخل وخارج المملكة وتتسارع فيها وتيرة العمل بالمشروعات السكنية، مما يزيد حجم المعروض من الوحدات السكنية سنوياً ويتحقق بها الهدف الوطني بتيسير حصول المواطن على السكن الملائم
شهادة تأهيل مطور عقاري «إتمام»	شهادة تأهيل مطور عقاري وفق معايير تأهيل معتمدة صادرة عن وزارة الشؤون البلدية القروية والاسكان، تمنح هذه الشهادة المطورين العقاريين الإغفاء من التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) بتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٢٠/٠١م).
شهادة تأهيل المطور العقاري للبيع والتأجير على الخارطة	شهادة تأهيل مطور عقاري وفق معايير تأهيل معتمده صادرة عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة، وتمنح هذه الشهادة ترخيص للجنة للمشروعات البيع أو التأجير على الخارطة.
هـ	التقويم الهجري.
م	التقويم الميلادي.
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح.
تابع	أي شخص يسيطر على شخص آخر أو يخضع لسيطرة ذلك الشخص الآخر، أو يخضع هو وذلك الشخص لسيطرة شخص تابع آخر. وفي جميع ما سبق، يمكن أن تكون السيطرة مباشرة أو غير مباشرة.
الشركة التابعة	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري.



MSGGA
الهيئة العامة
للإدارة الحكومية
13
A

عوامل المخاطرة
^
v

02

٢- عوامل المخاطرة

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

يتعين على كل من يرغب في الاكتتاب في أسهم الطرح دراسة كافة المعلومات التي يحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قرار الاستثمار، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

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

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة الشركة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسن لإدارة الشركة أن تحدها، أو التي تعتبرها في الوقت الحالي غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق وإضعاف قدرة الشركة على توزيع أرباح على المساهمين وقد يخسر المستثمر كامل استثماره في أسهم الشركة أو جزء منه.

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه على حد علمهم واعتقادهم، فإنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم، يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم التي سيتم طرحها في السوق الموازية.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر والشكوك الإضافية، بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبر غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

١-٢ المخاطر المتعلقة بالمصدر أو نشاط الشركة وعملياتها

١-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة

يعتمد أداء الشركة المستقبلي بشكل كبير على مدى قدرتها على تنفيذ أهدافها وتحقيق استراتيجياتها الحالية بنجاح. ومع ذلك، فإن تنفيذ هذه الاستراتيجيات قد يتأثر بعوامل متعددة، بعضها خارج عن سيطرة الشركة. وفي حال فشلت الشركة في تحقيق أهدافها أو تنفيذ استراتيجياتها لأي سبب كان، فقد يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي كبير على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها، بالإضافة إلى توقعاتها المستقبلية.

علاوة على ذلك، لا يوجد ضمان بأن تحقيق الاستراتيجيات بنجاح سيترجم إلى نتائج إيجابية ملموسة. وفي حالة الحاجة إلى تعديل الخطط أو وضع استراتيجيات بديلة، قد تضطر الشركة إلى تحمل تكاليف إضافية مثل استقطاب موظفين ذوي كفاءة عالية، أو التعاقد مع مستشارين مختصين لإعداد الدراسات اللازمة، مما قد ينعكس سلباً وبشكل جوهري على أدائها المالي وتشغيلها المستقبلي.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالائتمان

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

هذا ولا تستطيع الشركة ضمان عدم فشل الأطراف التي تتعامل معهم في الوفاء بالتزاماتهم، وهي لا تستطيع أيضاً توقع قدرتهم المستقبلية بالالتزام بشكل دقيق. وفي حالة عدم التزام المدينين بسداد مستحقات الشركة أو التأخر في تحصيل الذمم المدينة منهم، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على توفر السيولة لحاجات الشركة ومصاريفها وتدفقاتها النقدية، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وكما في تاريخ هذه النشرة فلا يوجد ذمم مدينة للشركة على عملائها، حيث إن جميع مبيعات الشركة نقدية ولا تتعامل الشركة بالبيع الآجل.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قبل الجهات التنظيمية والمنازعات على الصكوك وغيرها من الأمور التي قد تتطلب إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين حل النزاع أو الاتفاق مع الجهة التنظيمية على كيفية الاستفادة من الأرض، والذي قد يوقف التطوير على بعض الأراضي، وفي حال حدوث أي إيقافات على الأصول العقارية التي تملكها الشركة أو التي تعمل على تطويرها فسيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، وحتى تاريخ هذه النشرة لم تخضع أي من أراضي الشركة لأية إيقافات سابقة.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية

إن المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة تثير بعض المسائل القانونية المحتملة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة الحقوق الكاملة للتصرف في ملكية العقار وقد تكون قابلة للطعن؛ ولذا فإنه من المحتمل أن تنشأ نزاعات قانونية فيما يتعلق بالمسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الشركة، وقد يترتب على هذه النزاعات القانونية في حال وجدت، إضعاف قدرة الشركة على التصرف في ملكية العقارات أيضاً قد يؤدي ذلك في بعض الأحيان إلى خسارة ملكية عقار من عقارات الشركة التي أعتقد أنه تم الاستحواذ عليها من خلال الطرق النظامية والقانونية، كما أن مثل هذه النزاعات القانونية لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات، وفي حال الطعن على أي من عقارات الشركة فإن ذلك يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وحتى تاريخ هذه النشرة لم تخضع أي من عقارات الشركة لطعن في صحة الملكية.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بارتفاع تكاليف البناء والتطوير

في حال قامت الشركة بتطوير مشروع جديد فإنه قد تتجاوز تكاليف بناء وتطوير المشروع العقاري التوقعات المحددة لهذا المشروع، وذلك قد يعود لعدد من الأسباب منها-على سبيل المثال لا الحصر الزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، والمشاكل والظروف غير المتوقعة، ولا يوجد ضمان أن الإجراءات المتخذة لتجنب خطر ارتفاع التكاليف قد تنجح في الحد من هذا الخطر. مما سيؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والتطوير وبالتالي سيؤدي إلى التأثير في ربحية المشروع أو وقوع خسائر في المشروع، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وهذا قد شكلت تكلفة الإيرادات في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ما قيمته (٧,٦٤٤,٥٧١) ريال سعودي تمثل ما نسبته ٤٤,٦١٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال العام، وما قيمته (٢٣,١٦٨,٨٤٠) ريال سعودي تمثل ما نسبته ٦٤,٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة، وما قيمته (٨٢,٥٥٥,٢٠٢) ريال سعودي تمثل ما نسبته ٥٧,٧٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م على التوالي.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمعايير الجودة والموصفات المطلوبة من قبل العملاء

إن ظهور أي عيوب في التصميم أو في الإنشاءات في المشاريع المملوكة للشركة من شأنه التأثير على أداء المشاريع ووضعها التنافسي، وقد يؤدي ذلك إلى قيام الشركة بإجراء أعمال إصلاحات وتحمل الشركة تكاليف إضافية تؤثر بدورها على عمليات الشركة وبالتالي اضطرار الشركة لإجراء تخفيضات على أسعار بيع الوحدات السكنية وغيرها من المنتجات العقارية، مما قد يؤدي إلى انخفاض الإيرادات المتوقعة للشركة من هذه المشاريع، وبالتالي التأثير بشكل سلبي على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعرض العقارات المملوكة للشركة لنزاعات بخصوص الملكية

قد تنشأ مخاطر متعلقة بنزاعات حول الملكية عند تملك الأراضي في المملكة، قد يتم النظر إلى أنواع مختلفة من الأدلة التاريخية لتحديد وإثبات ملكية الأراضي الشرعية، ونظراً لاحتمال تعذر توفر جميع هذه الأدلة التاريخية في جميع الحالات، فإنه يترتب على ذلك إمكانية نشوء نزاعات تتعلق بالملكية في المستقبل، فعلى سبيل المثال، إذا قام شخص كان يملك الأرض في فترة سابقة ببيعها إلى مشتري آخر قبل بيعها إلى الشركة، فإنه يجوز لذلك المشتري الآخر أن يقدم مطالبه ضد الشركة بشأن ملكية هذه الأرض، حتى لو لم يتم تسجيل عملية شرائه للأرض. وعليه، فقد يتعذر على الشركة إثبات ملكيتها لجميع الأراضي المملوكة من قبلها. وبالتالي التأثير سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية، وحتى تاريخ هذه النشرة لم تواجه الشركة أي نزاعات تخص ملكية أي أصل من أصولها.

٨-١-٢ مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية

قد تقوم الدولة بنزع ملكية عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال حدوث نزع ملكية الأصول والحصول على تعويض غير كافٍ بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت منها فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية، وحتى تاريخ هذه النشرة لم يتم نزع ملكية أي أصل من أصول الشركة.

٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بمعدلات نمو إيرادات الشركة

تتكون إيرادات الشركة بشكل كبير من بيع الوحدات السكنية، ويجب الوضع في عين الاعتبار أنه لا يمكن اعتبار معدلات نمو الإيرادات في الفترات السابقة مؤشراً على معدلات نموها في المستقبل، ولا يوجد ما يضمن تغلب الشركة على المخاطر التي قد تؤثر على نمو إيراداتها، حيث أن الطلب على الوحدات السكنية قد يرتفع أو ينخفض في السنوات المقبلة. وفي حال انخفاض الطلب على الوحدات السكنية فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

قد تنشأ بعض الالتزامات المحتملة على الشركة، مثل تكاليف وأعباء القضايا القانونية القائمة أو المحتملة، والتكاليف المتعلقة بالزكاة والضرائب، بالإضافة إلى أي التزامات أو تكاليف أخرى متعلقة بنشاط الشركة، كما قد تنشأ لدى الشركة ارتباطات رأسمالية تتعلق بشكل رئيسي بالإقراض والخدمات الاستشارية المتعلقة بالعقارات تحت التطوير، وفي حال تحقق هذه الالتزامات فإنها قد تؤثر سلباً على الوضع المالي للشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، هذه ولم يكن لدى الشركة أي التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وفتره التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، بينما كان يوجد لدى الشركة ارتباطات رأسمالية بقيمة ٣٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وبقيمة ٤٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وبقيمة ١٤٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م.

ويتعهد المساهم الحالي بتحمل أي مطالبات إضافية قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك، أو أي التزامات، أو تكاليف أخرى، أو ارتباطات رأسمالية تتعلق بشكل رئيسي بالإقراض والخدمات الاستشارية المتعلقة بالعقارات تحت التطوير عن الفترات التي تسبق إدراج أسهم الشركة في السوق المالية. وفي حال نشأت أي مطالبات من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك، أو أي التزامات، أو تكاليف أخرى، أو ارتباطات رأسمالية تتعلق بشكل رئيسي بالإقراض والخدمات الاستشارية المتعلقة بالعقارات تحت التطوير عن أي من السنوات المالية التي تلي إدراج أسهم الشركة في السوق المالية، فإن الشركة سوف تقوم بتحملها، وفي حال تحقق هذا الخطر، سينبغي على الشركة دفع مبالغ زكوية إضافية، وقد تكون هذه المبالغ جوهرية. وستؤثر أي مطالبات زكوية جوهرية سلباً على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات

يتعين على الشركة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية المختلفة فيما يتعلق بأنشطتها والمحافظة عليها، وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر: شهادات تسجيل الشركة الصادرة عن وزارة التجارة وشهادة تسجيل العلامة التجارية وشهادات السعوية وشهادات الزكاة وشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وشهادات التأمينات الاجتماعية ورخص البناء ورخص الدفاع المدني ورخص وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، رخص فال الصادرة عن الهيئة العامة للعقار، إن عدم تمكن الشركة من تجديد رخصها وتصاريحها وشهاداتها الحالية أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص والتصاريح والشهادات الإضافية التي قد تطلب منها في المستقبل، فإن ذلك قد يعرض الشركة لعقوبات مالية بحيث أنه على سبيل المثال تصل غرامات عدم الالتزام بنظام الشركات إلى ٥٠٠,٠٠٠ ريال أو قد يعرض الشركة للإيقاف أو إغلاق للشركة أو تجميد جميع الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة (كتجديد التراخيص والشهادات واستخراج التأشيرات ورخص الإقامة ونقل الكفالات... إلخ) مما سينتج عن هذه العقوبات تعطل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية، وتجدر الإشارة إلى أنه وحتى تاريخ هذه النشرة، يقع نطاق شهادة التوطين للشركة التابعة حالياً ضمن النطاق أخضر صغير (فئة أ)، وفي حال عدم استمرار الشركة ضمن نطاق أخضر صغير (فئة أ) قد يؤدي إلى إيقاف خدمات بعض الخدمات الحكومية على الشركة التابعة وبالتالي لا تستطيع الشركة تجديد إقامات الموظفين (المقيمين) بالشركة أو الاستفادة من جميع الخدمات الحكومية اللازمة مما يترتب عليه غرامة مالية وقدرها ٥٠٠ ريال عن كل موظف مقيم.

كما تجدر الإشارة إلى ان الشركة لا تلتزم ببعض متطلبات وزارة البلديات والإسكان ونظام الدفاع المدني، حيث لم يتم إصدار رخصة بلدية لمقر الشركة الرئيسي، كما لم تصدر شهادة السلامة من الدفاع المدني، وذلك نتيجة وجود إشكالية نظامية متعلقة بالمبنى المستأجر الذي يقع فيه مقر الشركة الرئيسي، وقد يؤدي عدم التزام الشركة بهذه المتطلبات إلى تعرضها لعقوبات نظامية وفرض غرامات مالية تقديرية تبلغ نحو خمسة آلاف ريال للمخالفة، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية في حال استمرار عدم المعالجة.

وحتى تاريخ هذه النشرة وباستثناء ماورد أعلاه فإن جميع تراخيص وتصاريح وشهادات الشركة سارية ولمزيد من المعلومات برجاء مراجعة القسم الفرعي (٣-٢) «التراخيص والشهادات» من القسم (٢) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة.

١٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

تعتمد الشركة وخططها المستقبلية للنجاح على خبرات وكفاءات إدارتها التنفيذية والموظفين الرئيسيين، وتهدف الشركة إلى استقطاب وتوظيف الأشخاص المؤهلين لضمان كفاءة وجودة الأعمال من خلال الإدارة الفعالة والتشغيل السليم، كذلك ستحتاج الشركة إلى زيادة رواتب موظفيها لكي تضمن بقاءهم أو لاستقطاب كوادر جديدة ذات مؤهلات وخبرات مناسبة، وعليه إذا خسرت الشركة أيًا من كبار التنفيذيين أو الموظفين المؤهلين ولم تتمكن من توظيف بدائل بنفس مستوى الخبرة والمؤهلات وبتكلفة مناسبة للشركة فسيكون لذلك تأثيراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما أنه في الوقت الحالي لا تنص عقود العمل المبرمة مع كبار التنفيذيين والموظفين الرئيسيين في الشركة على منعهم من ممارسة أعمال مماثلة ومنافسة لأعمال الشركة بعد تقديم استقالتهم أو عدم تجديد عقود العمل معهم بعد انتهاءها، وبالتالي فإنه في حال قيام أي من كبار التنفيذيين أو الموظفين الرئيسيين بممارسة أعمال مماثلة ومنافسة لأعمال الشركة بعد استقالتهم أو عدم الاتفاق على تجديد عقود العمل معهم بعد انتهاءها، فإن ذلك من الممكن أن يؤثر بشكل سلبي على عمليات الشركة التشغيلية مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم

قد تواجه الشركة أخطاء من الموظفين أو سوء سلوك، كالغش والأخطاء المتعمدة والاختلاس والاحتيال والسرقة والتزوير وإساءة استخدام ممتلكاتها والتصرف نيابة عنها دون الحصول على التفويضات الإدارية المطلوبة، وبالتالي قد يترتب عن تلك التصرفات تبعات ومسؤوليات تتحملها الشركة، أو عقوبات نظامية، أو مسؤولية مالية مما قد يؤثر سلباً وبشكل جوهري على سمعة الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل، ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية والضمانات المقدمة وسجلها الائتماني، ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن حصولها على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة، لذلك فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من جهات ممولة، أو تمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أداء الشركة ومركزها المالي وربحياتها ونتائج عملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية، هذا وقد اعتمدت الشركة على الأطراف ذات العلاقة للحصول على التمويل (برجاء مراجعة الخطر رقم (٢-٣٩-١) «المخاطر المتعلقة بالضمانات الشخصية»)، كما حصلت الشركة على تمويلات من أطراف ذات العلاقة بقيمة ٤٣,٥٨٧,٣٨٦ ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م، وبقيمة ٤٠,١٩٤,٧٣٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٤م، هذا ولا يوجد شروط تتعلق بهذا التمويل أو طريقة سداده، وقد تم تحويل مبلغ ٩٩,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي من رصيد المستحق للشريك/محمد علي الصقري إلى حساب رأس المال، وجدير بالذكر أن جميع التمويلات التي حصلت عليها الشركة من الأطراف ذات العلاقة كانت قروض حسنة بدون أي فوائد.

١٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بأنواع مختلفة من عقود التأمين لتغطية أعمالها وأصولها، (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٢٢) «وثائق التأمين» من القسم (٣) «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي» في هذه النشرة)، غير أنه قد لا يكون لدى الشركة جميع العقود التأمينية المهمة لأعمالها وأصولها، أو قد لا يكون لديها الغطاء التأميني الكافي في كل الحالات، أو أنه لا يغطي جميع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة مثل المخاطر الناتجة عن الكوارث الطبيعية. كما أنه من الممكن أن تقع أحداث في المستقبل لا تكون الشركة مؤمنة ضدها بشكل يغطي الخسائر المحتملة، أو قد لا تكون مؤمنة ضدها على الإطلاق، ولا يوجد أي ضمان أن عقود التأمين الخاصة بالشركة ستظل متاحة بشروط مقبولة تجارياً، أو ستظل متاحة على الإطلاق. إن أيًا من هذه الأحداث أو الظروف أو وقوع حدث غير مؤمن عليه للشركة سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول الشركة وأوضاعها المالية ونتائج أعمالها وتوقعاتها المستقبلية.

١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية

يعتبر الالتزام بمتطلبات السعودية متطلباً نظامياً بالمملكة بحيث تلتزم بموجب جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين بين مجموع موظفيها والمحافظة على تلك النسبة، ووفقاً لبرنامج نطاقات الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، بلغت نسبة السعودية لدى الشركة كما في تاريخ هذه النشرة (٣٦,٠٠٪) ومُصنفة ضمن النطاق «البلاتيني»، إلا أنه في حال عدم استمرارها في الحفاظ على هذه النسب أو في حال قررت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فرض سياسات توطین أكثر شدة في المستقبل، ولم تتمكن الشركة من الالتزام بمتطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، فإن ذلك سيؤدي إلى فرض عقوبات على الشركة تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، والتي قد يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٢٤) «الموظفون والسعودية» من القسم (٣) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» في هذه النشرة).

١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية

قد يؤدي أي ضرر من الكوارث الطبيعية يصيب مرافق الشركة ومعداتها مثل الفيضانات والحرائق والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى والتي لا تتوفر تغطية تأمينية كافية عليها (باستثناء الممتلكات التي تم التأمين عليها) أو لا تتوفر بشروط معقولة تجارياً، إلى تكبد الشركة تكاليف كبيرة وطائلة. وفي حال تكبدت الشركة تكاليف جراء وقع الكوارث الطبيعية، فإنه سيؤثر بشدة على قدرة الشركة على أداء وممارسة عملياتها والالتزام بمتطلباتها التعاقدية، وبالتالي التأثير سلباً على نتائجها التشغيلية. وفي حالة حدوث كوارث طبيعية وإضرارها بمرافق وأصول الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتشغيل والتوقف غير المتوقع للأعمال

تعتمد الشركة في استمرار عملياتها على سير وفعالية العمليات التشغيلية اليومية، ومن الممكن أن تؤدي الكوارث والظواهر الطبيعية والأعطال المفاجئة بالأنظمة التشغيلية وبالمعدات الرئيسية إلى عدم قدرة الشركة على تقديم خدماتها في الوقت المحدد وبالمواصفات المطلوبة، مما يترتب عليها تكبد الشركة لخسائر، وبالتالي التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٩-١-٢ المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية

قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك لجميع السنوات السابقة وحتى العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وحصلت الشركة على شهادة زكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى تاريخ ١١/٢٣/١٤٤٨هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠٢٧م)، وقد قامت الشركة بتكوين مخصص للزكاة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بقيمة ١٠٥,٠٢٥ ريال سعودي، ومخصص عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بقيمة ٩٢,٢٨٨ ريال سعودي، ومخصص عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بقيمة ١,٠٦٠,٢٨٤ ريال سعودي.

جدير بالذكر أن الشركة لم تحصل على ربط زكوي نهائي عن أي سنوات مالية سابقة، وعليه وفي حال وجود أي فروقات زكوية سيتحمل المساهمون الحاليون تلك الفروقات، هذا ولا يوجد أي نزاعات أو مطالبات متعلقة بفروقات زكوية حتى تاريخ هذه النشرة، كما قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة لها «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري» خلال العام ٢٠٢٥م ولم يتم تقديم أي إقرارات زكوية خاصة بالشركة التابعة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بعد.

وبناء على ذلك لا تستطيع الشركة ضمان بقاء أنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على حالها في المستقبل، كما لا تستطيع التنبؤ إذا ما كانت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ستقبل تقديرات الشركة الزكوية عن السنوات الماضية وعدم إبداء أي اعتراض عليها، وفرضها لربط زكوي على الشركة ومطالبتها بدفع استحقاقات زكاة إضافية، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

ويتعهد المساهم الحالي بتحمل أي مطالبات إضافية قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن الفترات التي تسبق إدراج أسهم الشركة في السوق المالية. وفي حال نشأت أي مطالبات من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن أي من السنوات المالية التي تلي إدراج أسهم الشركة في السوق المالية، فإن الشركة سوف تقوم بتحملها. وفي حال تحقق هذا الخطر، سينبغي على الشركة دفع مبالغ زكوية إضافية، وقد تكون هذه المبالغ جوهرياً. وستؤثر أي مطالبات زكوية جوهرياً سلباً على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها.

٢٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في مبيعات الوحدات السكنية

تتكون إيرادات الشركة بشكل كبير في إيرادات بيع الوحدات السكنية، وقد بلغت مبيعات الوحدات السكنية في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ما قيمته ١٢,٤٤١,٩٦٥ ريال سعودي وبنسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة العام، وفي السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بلغت إيرادات مبيعات الوحدات السكنية ما قيمته ٣٦,١٩٨,٦٣٣ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال العام، أما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م فقد بلغت مبيعات الوحدات السكنية ما قيمته ١٣٥,٢١٩,٤٧٣ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩٤,٥٤٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة، وخلال السنوات المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لم تحقق الشركة أي إيرادات من الوساطة العقارية أو التأجير أو عقود المقاولات والتطوير للغير، بينما سجلت الشركة إيرادات من هذه القطاعات في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بقيمة بلغت ٦,٨٦٥,٧١٣ ريال سعودي لقطاع عقود المقاولات والتطوير للغير وبنسبة بلغت ٤,٨٠٪ من إجمالي إيرادات الفترة، وبقيمة بلغت ٨٨٩,٠٦٠ ريال سعودي لقطاع الوساطة العقارية للغير وبنسبة بلغت ٠,٦٢٪ من إجمالي إيرادات الفترة، وبقيمة ٥٦,٨٤٩ ريال سعودي لقطاع التأجير وبنسبة بلغت ٠,٠٤٪ من إيرادات الشركة خلال الفترة، (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٥-٣) «تفاصيل إيرادات الشركة حسب قطاعات عملها» من القسم (٣) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وفي حال انخفاض الطلب على منتجات الوحدات العقارية السكنية، أو في حال ازدياد المنافسة، أو في ارتفاع تكلفة مواد البناء وتكافؤ أجور العاملين، أو في حال ارتفاع تكلفة التمويل العقاري، أو في حدوث تغير في الأنظمة والاشتراطات ذات العلاقة بقطاع التطوير العقاري، أو في حال عدم تمكن الشركة إبرام اتفاقيات لتطوير وإقامة وحدات سكنية مع الغير، أو في عدم تمكن الشركة من تنفيذ المشاريع السكنية المبرمة مع الغير؛ فإن التغيرات السلبية في هذا القطاع أو توقعات الأعمال المستقبلية السلبية له فسيؤدي بدوره إلى تراجع في إيرادات وأرباح الشركة مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢١-١-٢ المخاطر المتعلقة بحماية العلامة التجارية وحقوق الملكية

تعتمد قدرة الشركة في تسويق منتجاتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعارها وعلامتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. إن أي إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع للعلامات التجارية للشركة سيؤدي إلى التأثير على سمعة الشركة، ورفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق. وهي عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها، وفي حال ما إذا فشلت الشركة في حماية علاماتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمتها، مما ينعكس سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. (لمزيد من المعلومات حول العلامات التجارية للشركة برجاء مراجعة القسم (٣-٢٥) «العلامات التجارية وحقوق الملكية» من القسم (٣) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة.

٢٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بإدارة رأس المال العامل والسيولة

تتمثل مخاطر إدارة رأس المال العامل في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها، وقد بلغت نسبة التداول ١,٢٦ مرة و ١٦,٨٦ مرة و ١٠,٠٩ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م على التوالي، وقد لا تتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق. ويمكن أن تنتج مخاطر إدارة رأس المال العامل أيضاً عن عدم المقدرة على بيع موجودات مالية بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها، وقد تقع أية أحداث طارئة أو مفاجئة قد تتطلب سيولة فورية، مما يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

٢٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز الموردين

تمارس الشركة أنشطتها عن طريق شراء المواد اللازمة لتقديم منتجاتها العقارية، وتعتمد الشركة على التعاقد وأوامر الشراء والفوترة المباشرة في التعامل مع عقود التوريد وعلى أساس غير حصري، ويعني ذلك أنه يحق للموردين التعامل أو إبرام اتفاقيات مع منافسي الشركة بخصوص نفس المواد التي تتلقاها الشركة وعليه، قد يصعب على الشركة أن تضمن استمرار التوريد وعدم تأثر العمل في ظل عدم وجود عقود أو اتفاقيات حصرية طويلة الأجل مع هؤلاء الموردين الرئيسيين، هذا وقد بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٣م ما قيمته ١١,٩٨٣,٨٦٥ ريال سعودي وقد شكلت هذه المشتريات ما نسبته ١٥٦,٧٦٪ من إجمالي تكلفة مبيعات العام، وفي عام ٢٠٢٤م بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين ما قيمته ١٢,٨٢٤,٦١٥ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ٥٥,٣٦٪ من إجمالي تكلفة مبيعات العام، وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين ما قيمته ١٧,٣٠٨,١٠١ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ٢٠,٩٧٪ من إجمالي تكلفة مبيعات الفترة، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

الجدول رقم ٢: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٣م

المورد	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة المواد المشتراة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	النسبة من تكلفة المبيعات
مورد (١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	حديد، أسمنت وبلوك	٤,٠٠٢,١٩٩	٥٢,٣٥٪
مورد (٢)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد سباكة وكهرباء	٢,٤٦٥,٣٥٨	٢٢,٢٥٪
مورد (٣)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	٢,٤٢٧,٩٢٦	٣١,٧٦٪
مورد (٤)	السعودية	طرف مستقل	تعاقدية	مقاوم عظم	٢,٢٥٩,٤٦٤	٢٩,٥٦٪
مورد (٥)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	سيراميك	٨٢٨,٩١٨	١٠,٨٤٪
الإجمالي	-	-	-	-	١١,٩٨٣,٨٦٥	١٥٦,٧٦٪

المصدر: الشركة

الجدول رقم ٣: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٤م

المورد	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة المواد المشتراة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	النسبة من تكلفة المبيعات
مورد (١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	حديد، أسمنت و بولوك	٧,٢٠٥,٧٠٠	٢١,١٠٪
مورد (٦)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	٢,٤٧٢,٥٩٣	١٠,٦٧٪
مورد (٢)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد سباكة وكهرباء	٢,٠٠٠,٨٦٢	٨,٦٤٪
مورد (٧)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	سيراميك	٨٦٥,٤٦٠	٣,٧٤٪
مورد (٨)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	أبواب	٢٨٠,٠٠٠	١,٢١٪
الإجمالي	-	-	-	-	١٢,٨٢٤,٦١٥	٥٥,٣٦٪

المصدر: الشركة

الجدول رقم ٤: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

المورد	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة المواد المشتراة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	النسبة من تكلفة المبيعات
مورد (٢)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد سباكة وكهرباء	٥,٨١٢,٣٥٣	٧,٠٤٪
مورد (١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	حديد وأسمنت	٥,٧٣٢,٤١٤	٦,٩٤٪
مورد (٩)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	٢,٩٠٤,٦٠٠	٣,٥٢٪
مورد (١٠)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد بناء	١,٤٤٩,١٢٦	١,٧٦٪
مورد (١١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	١,٤٠٩,٦٠٨	١,٧١٪
الإجمالي	-	-	-	-	١٧,٣٠٨,١٠١	٢٠,٩٧٪

المصدر: الشركة

وقد تتأثر أعمال الشركة وعلاقتها بعملائها سلباً في حال قام أي من هؤلاء الموردين الرئيسيين بإنهاء أعمالهم مع الشركة في المستقبل أو التحول إلى منافسين آخرين في حال أبرم أي من موردي الشركة اتفاقية حصرية مع منافس، أو حدوث أي خلل، أو عطل، أو انقطاع مفاجئ في عمل الموردين أو غيرها، كما أنه لا يوجد أي ضمان أن الشركة قادرة على إيجاد موردين آخرين بشروط وأحكام مماثلة، وفي حال حدوث ذلك فسيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة

تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب قرار التحول المعتمد من وزارة التجارة في تاريخ ١٣/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/٠٢/٢٠٢٥م) وعليه فإن كبار التنفيذيين في الشركة قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقييد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيوجب على كبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة والذي بدوره قد يؤدي إلى التأثير على نتائج أعمال الشركة، بالإضافة إلى ذلك فإنه في حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها أو في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، فإن ذلك سيؤدي إلى تعريض الشركة للعقوبات والغرامات النظامية التي من شأنها التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية

كما في تاريخ هذه النشرة لا يوجد قضايا قانونية مرفوعة ضد الشركة بصفتها مدعى عليها أو مرفوعة من الشركة بصفتها مدعي، ومع ذلك قد تجد الشركة نفسها طرفاً في دعاوى قضائية سواء مدعياً أو مدعى عليه، ومن شأن أي نتيجة سلبية فيما يتعلق بإجراءات التقاضي والإجراءات التنظيمية التأثير سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، ولا تستطيع الشركة أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقيمها أو تقام ضدها في المستقبل أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات، وقد تشمل هذه الدعاوى - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والأخطاء والشكاوى والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية

ستخضع الشركة بعد الإدراج في السوق الموازية لنظام السوق المالية وللأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية، وفي حال عدم مقدرة الشركة على التقيد في أي من اللوائح والأنظمة التي تخضع لها، ستتحمل تكاليف، وعقوبات مثل إيقاف التداول على الأسهم مؤقتاً أو إلغاء إدراج أسهم الشركة في حال عدم التزامها؛ مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها.

٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

تعتمد الشركة على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعمالها ومرافقها، مما يُعرض الشركة لمخاطر تعطل هذه الأنظمة، كانهيار النظام أفضل أنظمة الحماية، أو اختراق أنظمة الشركة، أو الفيروسات الإلكترونية، أو الكوارث الطبيعية، أو الحرائق أو أخطاء الاتصال.

كما قد تتعرض الشركة لمخاطر عدم توفر العمالة الماهرة اللازمة لتشغيل هذه الأنظمة وإدارتها أو مخاطر تسرب البيانات والمعلومات السرية الخاصة بالشركة، أو بعملائها، أو بموظفيها، أو مخاطر انخفاض درجة أمان تلك البيانات والمعلومات، وإذا فشلت الشركة في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها أو في حال وجود أي أعطال في وظائفها أو حدوث عطل كبير أو إخفاق متكرر أو في حال وقوع أي من الأحداث المذكورة أعلاه، سيؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمال الشركة، ومركزها المالي، ونتائجها المالية، والتشغيلية.

٢٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالزيادة في معدلات الرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين

أقرت حكومة المملكة خلال عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ٢٠١٨/٠١/٠١م، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ٢٠١٧/٠٧/٠١م. وكما في تاريخ هذه النشرة يبلغ عدد العاملين غير السعوديين في الشركة (١٢) موظف وبنسبة ١٥, ٦٣٪ من إجمالي عدد العاملين في الشركة والبالغ (١٩) موظف، ونتيجة لهذه القرارات، ارتفعت قيمة الرسوم الحكومية التي تدفعها الشركة عن موظفيها غير السعوديين، كما أنه من الممكن أن تؤدي الزيادة في رسوم إصدار وتجديد الإقامة التي سيتحملها الموظف غير السعودي عن عائلته إلى زيادة تكلفة المعيشة عليه، ومن الممكن أن يؤدي ذلك إلى توجهه للعمل في دول أخرى تكون تكلفة المعيشة فيها أقل، وإذا ما حدث هذا الأمر، فستواجه الشركة صعوبة في المحافظة على أصحاب الكفاءات من موظفيها غير السعوديين من جهة، وقد تضطر إلى تحمل تكلفة الزيادة في الرسوم الحكومية المرتبطة بإصدار وتجديد إقامات الموظفين غير السعوديين وأفراد عائلاتهم مما يسبب زيادة في تكاليف الشركة ومصروفاتها، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة وأرباحها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

الجدول رقم ٥: قيمة الرسوم الحكومية التي دفعتها الشركة عن موظفيها غير السعوديين

ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
الرسوم الحكومية	٨٤,٥١٤	١٥٦,٨٩٨	٩٩,٨٨٨

المصدر: الشركة

٢٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة

نظراً للتأثيرات السلبية على اقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي ككل التي نتجت عن تبعات تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد والذي بدأ بالتفشي منذ أواخر شهر ديسمبر ٢٠١٩م بداية من الصين ومن ثم في جميع أنحاء العالم، وما صاحب ذلك من القرارات الصادرة من الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية بشأن الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية للتصدي والحد من انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد.

وعلى الرغم من إعلان المملكة في مارس ٢٠٢٢م عن رفع الإجراءات الاحترازية والوقائية المرتبطة بفيروس كورونا إلا أنه لا يمكن ضمان عدم عودة انتشار الفيروس مرة أخرى أو ظهور أمراض أو فيروسات أخرى تؤدي إلى عودة الإجراءات الوقائية والاحترازية مرة أخرى، إذا أنه سيتربط على تفشي أي مرض من الأمراض المعدية منها على سبيل المثال فيروس كورونا (COVID-١٩) ومتلازمة الشرق الأوسط التنفسية (MERS) وفيروس الأنفلونزا (HINI) ومتلازمة العدوى التنفسية الحادة (SARS) في منطقة الشرق الأوسط أو أي منطقة أخرى أثر سلبي على اقتصاد المملكة وبالتالي على عمليات الشركة كإنخفاض إيراداتها خلال تلك الفترة.

٣٠-١-٢ المتعلقة بعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية

تعتمد الشركة على الكوادر البشرية لإدارة عملياتها التشغيلية وفي حال لم تستطع الشركة تخصيص فريق العمل المناسب والمحافظة عليه خاصة في ظل إطلاق وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢٠م) مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لجميع العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص، والتي دخلت حيز التنفيذ بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٤/٠٢/٢٠٢١م)، (تتيح هذه المبادرة للعامل خدمة الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل)، فمن الممكن ألا تتمكن الشركة من تقديم خدماتها ضمن الجدول الزمني أو المواصفات التي حددها العميل. يبلغ عدد العاملين غير السعوديين في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة (١٢) موظف ونسبة ١٥, ٦٣٪ من إجمالي عدد العاملين في الشركة والبالغ (١٩) موظف، وسيكون لعدم قدر الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣١-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على توفير القوى العاملة لتلبية احتياج الشركة للتوسع مستقبلاً

تعتمد قدرة الشركة على توسيع أعمالها وأدائها المستقبلي على عدة عوامل من بينها القدرة على توفير القوى العاملة لتلبية احتياجات الشركة للقيام بخططها المستقبلية، وإذا لم تتمكن الشركة من توفير القوى العاملة الكافية بما يتناسب مع أعمالها واحتياجاتها فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على نجاح الشركة في تنفيذ الخطط المستقبلية للتوسع في الأعمال وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري على نتائج أعمالها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذات علاقة كأعضاء مجلس الإدارة وكبار المساهمين أو شركات يمتلكها أو يمثّلها أعضاء في مجلس إدارة الشركة أو يمتلكون حصص مؤثرة في رأس مالها، هذا وقد بلغت التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ٤٧,١٣٠,٤٨٣ ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م، وقد شكل جزء من هذه التعاملات بطبيعة دائنة (تمويلات بغرض شراء أراضي المشاريع ومصاريف إنشائها بقيمة ٤٢,٥٨٧,٣٨٦ ريال سعودي) ما نسبته ١٣, ٥٤٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كما شكل جزء من هذه التعاملات بطبيعة مدينة (مصروفات بالإئابة عبارة عن مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد رسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات بقيمة ٢,٥٤٣,٠٩٧ ريال سعودي) ما نسبته ١٩, ٤٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أما في عام ٢٠٢٤م فقد بلغت التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ١٤٢,٧٨٣,٨٠٧ ريال سعودي، وقد شكل جزء من هذه التعاملات بطبيعة دائنة (تمويلات بغرض شراء أراضي المشاريع ومصاريف إنشائها بقيمة ٤٠,١٩٤,٧٣٠ ريال سعودي) ما نسبته ٢٧, ٩٩٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كما شكل جزء من هذه التعاملات بطبيعة مدينة (تحويل إلى رأس المال الإضافي بقيمة ٩٩,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي) ما نسبته ٤٧, ٩٠٪ من إجمالي حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وشكل جزء من هذه التعاملات بطبيعة مدينة (مصروفات بالإئابة عبارة عن مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد قيمة إيجار سكن خاص بالمساهمين ومخالفات ورسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بقيمة ٢,٦١٤,٠٧٧ ريال سعودي) ما نسبته ٢, ٠٩٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ٣,٥٨٤,٨٩٨ ريال سعودي، وقد شكل جزء من هذه التعاملات بطبيعة مدينة مبلغ وقدره ٣,٢٩٩,٢٩٥ ريال سعودي (سداد تمويلات عبارة عن سداد التمويل التي تلقتها الشركة من المالك في فترات سابقة) تمثل ٩٢, ٠٢٪ من إجمالي التعاملات خلال الفترة، ومصروفات بالنيابة (مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد قيمة رسوم دراسية لأحد أبناء المساهم وسداد رسوم للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمه ٢٨٥,٦٠٣ ريال سعودي تمثل ما نسبته ٧, ٩٧٪ من إجمالي التعاملات خلال الفترة وما نسبته ١٨, ٠٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لم يُكون أي رصيد مستحق من طرف ذي علاقة (مالك رأس المال) وكذلك كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، بلغ الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة (مالك رأس المال) ما قيمته ٤٧,٧٦٥ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ٠, ٠٢٪ من إجمالي أصول الشركة، إلا أنه قد تم تصفية جميع المبالغ المطلوبة من الطرف ذي العلاقة، ولم يكن هناك أي رصيد مستحق منه كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

بلغ رصيد المستحق إلى طرف ذي علاقة (مالك رأس المال) كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ما قيمته ٦٥,٩٣١,٤٨٠ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ٨٩, ٨١٪ من إجمالي التزامات الشركة، كما بلغ الرصيد المستحق لطرف ذي علاقة (مالك رأس المال) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ما قيمته ٣,٥٣٧,١٢٣ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ٢٩, ٢٤٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في نهاية العام، أما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م فقد قامت الشركة بتسوية كامل الرصيد المستحق إلى طرف ذي علاقة ولم يتبقى أي رصيد مستحق لذلك الطرف كما في نهاية الفترة.

الجدول رقم ٦: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٣م

النسبة من إجمالي الالتزامات	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي التعاملات خلال السنة	٢٠٢٣	طبيعية المعاملة	نوع المعاملة	طبيعية العلاقة	أطراف ذات علاقة
%٥٤,١٣	لا ينطبق	%٩٢,٤٨	٤٣,٥٨٧,٣٨٦	دائن	صافي التمويل	المالك	محمد علي سعود الصقري
لا ينطبق	%٤,١٩	%٧,٥٢	٣,٥٤٣,٠٩٧	مدين	مصروفات بالإئابة		
%٥٤,١٣	%٤,١٩	%١٠٠	٤٧,١٣٠,٤٨٣				الإجمالي

المصدر: القوائم المالية للشركة

وفيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

تم التعامل بين (شركة مسقا للاستثمار) و(الأستاذ/محمد علي الصقري)، وهو تعامل تعود فيه مصلحة مباشرة: الأستاذ/محمد علي الصقري بصفته المساهم الكبير في المصدر ورئيس مجلس الإدارة ومصحة غير مباشرة للأستاذ/صقري محمد علي الصقري بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري ومصحة غير مباشرة للأستاذ/غنام محمد علي الصقري بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري، وتلك التعاملات عبارة عن (تمويلات بغرض شراء أراضي المشاريع ومصاريف إنشائها) بمبلغ دائن وقيمتها (٤٣,٥٨٧,٣٨٦) ريال سعودي، و(مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد رسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمتها (٣,٥٤٣,٠٩٧) ريال سعودي، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

الجدول رقم ٧: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٤م

النسبة من حقوق الملكية	النسبة من إجمالي الالتزامات	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي التعاملات خلال السنة	٢٠٢٤	طبيعية المعاملة	نوع المعاملة	طبيعية العلاقة	أطراف ذات علاقة
لا ينطبق	%٢٧٥,٩٩	لا ينطبق	%٢٨,١٥	٤٠,١٩٤,٧٣٠	دائن	صافي التمويل		
%٩٠,٤٧	لا ينطبق	لا ينطبق	%٧٠,٠٢	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	مدين	تحويل إلى رأس المال الإضافي	المالك	محمد علي سعود الصقري
لا ينطبق	لا ينطبق	%٢,٠٩	%١,٨٣	٢,٦١٤,٠٧٧	مدين	مصروفات بالنيابة		
%٩٠,٤٧	%٢٧٥,٩٩	%٢,٠٩	%١٠٠	١٤٢,٧٨٣,٨٠٧				الإجمالي

المصدر: القوائم المالية للشركة

وفيما يلي تفاصيل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

تم التعامل بين (شركة مسقا للاستثمار) و(الأستاذ/محمد علي الصقري)، وهو تعامل تعود فيه مصلحة مباشرة: الأستاذ/محمد علي الصقري بصفته المساهم الكبير في المصدر ورئيس مجلس الإدارة ومصحة غير مباشرة للأستاذ/صقري محمد علي الصقري بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري ومصحة غير مباشرة للأستاذ/غنام محمد علي الصقري بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري، وتلك التعاملات عبارة عن (تمويلات بغرض شراء أراضي المشاريع ومصاريف إنشائها) بمبلغ دائن وقيمتها (٤٠,١٩٤,٧٣٠) ريال سعودي، و(تحويل إلى رأس المال الإضافي) بمبلغ مدين وقيمتها (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي، و(مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد قيمة إيجار سكن خاص بالمساهم ومخالفات ورسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمتها (٢,٦١٤,٠٧٧) ريال سعودي، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

الجدول رقم ٨: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

النسبة من حقوق الملكية	النسبة من إجمالي الالتزامات	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي التعاملات خلال الفترة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	طبيعة المعاملة	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	%٩٢,٠٣	٣,٢٩٩,٢٩٥	مدين	سداد التمويل	المالك	محمد علي سعود الصقري
لا ينطبق	لا ينطبق	%٠,١٨	%٧,٩٧	٢٨٥,٦٠٣	مدين	مصرفات بالنيابة		
-	-	%٠,١٨	%١٠٠	٣,٥٨٤,٨٩٨				الإجمالي

المصدر: القوائم المالية للشركة

وفيما يلي تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م:

تم التعامل بين (شركة مسقا للاستثمار) و(الأستاذ/محمد علي الصقري)، وهو تعامل تعود فيه مصلحة مباشرة: الأستاذ/محمد علي الصقري بصفته المساهم الكبير في المصدر ورئيس مجلس الإدارة ومصحة غير مباشرة للأستاذ/صقري محمد علي الصقري بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري ومصحة غير مباشرة للأستاذ/غنام محمد علي الصقري بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري، وتلك التعاملات عبارة عن (سداد قيمة التمويل المدفوع من قبل المساهم بعد رفع رأس المال) بمبلغ مدين وقيمته (٣,٢٩٩,٢٩٥) ريال سعودي، و(مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد قيمة رسوم دراسية لأحد أبناء المساهم وسداد رسوم حكومية للمعالجة الواحدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمته (٢٨٥,٦٠٣) ريال سعودي، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

ويوضح الجدول التالي الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م:

الجدول رقم ٩: الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة			
الرصيد كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	أطراف ذات علاقة
٤٧,٧٦٥	-	-	محمد علي سعود الصقري
٤٧,٧٦٥	-	-	الرصيد المستحق من أطراف ذو علاقة
الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة			
الرصيد كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	أطراف ذات علاقة
-	٣,٥٣٧,١٣٣	٦٥,٩٣١,٤٨٠	محمد علي سعود الصقري
-	٣,٥٣٧,١٣٣	٦٥,٩٣١,٤٨٠	الرصيد المستحق إلى أطراف ذو علاقة

المصدر: القوائم المالية للشركة

وقد خضعت جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لموافقة الإدارة وذلك قبل تحول الشركة إلى مساهمة مغلقة، ومستقبلاً يجب أن تخضع جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لموافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة العادية للشركة وفي حال وجود أية تعاملات مع أطراف ذات علاقة مستقبلية فسيتم عرضها على أقرب جمعية عامة، وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة للشركة على هذه التعاملات، فستضطر الشركة للبحث عن أطراف أخرى من غير ذوي العلاقة للتعامل معهم على تنفيذ الأعمال المسندة إلى أطراف ذوي علاقة.

إن عدم قدرة الشركة على تجديد أو إبرام العقود مع الأطراف ذات العلاقة، أو تجديدها بشروط لا تناسب الشركة أو في حال تعذر على الشركة إيجاد بديل مناسب للأطراف ذات العلاقة خلال فترة زمنية معقولة، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. كما أنه في حال لم تتم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أسس تجارية بحثة فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، قد تتعامل الشركة مستقبلاً مع أطراف ذات علاقة دون الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية بشكل مسبق. ووفقاً للمادة (٢٧) من نظام الشركات «تعارض المصالح والمنافسة واستغلال الأصول» إنه يجب الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة بشكل مسبق. وعليه، فإن الشركة معرضة للحصول على مخالقات للأحكام والقواعد الإلزامية لنظام الشركات وبالتالي الحصول على غرامات وعقوبات والتي قد تصل حسب نظام الشركات الحالي (المادة ٢٦٢) إلى (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، كما أنه قد تتعرض الشركة لخطر الطعن في مثل هذه التعاملات أو إبطالها. وسيكون لوقوع أي من الحالات المذكورة أعلاه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعذر تطبيق الفقرة (١) من المادة (٧١) من نظام الشركات

تنص الفقرة (١) من المادة (٧١) «الإفصاح عن المصلحة في الأعمال والعقود» من نظام الشركات على ما يلي:

«مع مراعاة حكم المادة (السابعة والعشرين) من النظام، يجب على عضو مجلس الإدارة فور علمه بأي مصلحة له سواء مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تكون لحساب الشركة، أن يبلغ المجلس بذلك، ويثبت هذا الإبلاغ في محضر اجتماع المجلس عند اجتماعه. ولا يجوز لهذا العضو الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في المجلس والجمعيات العامة. ويبلغ المجلس الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، ويرفق بالإبلاغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة يعد وفق معايير المراجعة المعتمدة في المملكة»

وقد تعذر على الشركة عقد جمعية للتصويت على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وذلك بسبب أن الشركة شركة مساهمة شخص واحد وهو السيد/محمد على سعود الصقري، وله مصلحة مباشرة في جميع المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة، إذ لم تكن هناك أي معاملات مع أطراف ذات علاقة سوى المساهم نفسه، وعليه لا يمكن له التصويت على هذه المعاملات، ولذا فقد خضعت هذه المعاملات لموافقة الإدارة قبل التحول إلى مساهمة مغلقة، وتعذر عقد جمعية للتصويت بعد التحول لمساهمة مغلقة، أما بعد الإدراج فيمكن التصويت على هذه المعاملات نتيجة لدخول مستثمرين من الجمهور في الشركة، وعليه في حال لم تحصل الشركة على موافقة الجمعية على هذه المعاملات فقد تتأثر أعمال الشركة بالسلب مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بأعمال المنافسة

يخضع أعضاء مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية لأحكام نظام الشركات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة والتي تلزم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على الحصول على ترخيص الجمعية العامة للشركة (أو من تفوضه حسب الضوابط المعمول بها) في حال اشتراك العضو ذو العلاقة في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو منافسة أحد فروع نشاطها فقد ينشأ عن ذلك من وقت لآخر حالات تعارض في المصالح لأعضاء مجلس الإدارة أو أعمال من شأنها منافسة الشركة والتي تتطلب موافقة الجمعية العامة بموجب أحكام الفقرة رقم (٢) من المادة (٢٧) من نظام الشركات، وفي حال اشتراك العضو ذي العلاقة في أي عمل منافس لأعمال وأنشطة الشركة دون الحصول على موافقة الجمعية العامة للشركة فإن ذلك قد يتيح للعضو الاستفادة من معلومات داخلية سرية تتعلق بالشركة لتحقيق مصلحة له ولنشاطه المنافس والذي من شأنه أن يضر بمصالح الشركة بما في ذلك الإضرار بسمعتها وإفشاء معلوماتها السرية الأمر الذي قد يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي أو توقعاتها المستقبلية وبالتالي على سعر أسهم الشركة.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة ليست على علم -حتى تاريخ هذه النشرة - بأي أنشطة لأعضاء مجلس إدارة الشركة من شأنها منافسة أنشطتها وأعمالها، كما أنه لم يتم أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية الحاليين بعرض أي أعمال أو عقود تتضمن اشتراكهم في أعمال أو أنشطة الشركة على الجمعية العامة للشركة (أو من تفوضه حسب الضوابط المعمول بها) لطلب التراخيص بها.

٣٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية

تتمثل أهم مهام إدارة المراجعة الداخلية، إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة تلخص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة، والتي تهدف للتنبه على أهم المخاطر بشكل فوري وتطبيق الإجراءات التصحيحية لتخفيف تأثير الشركة بتلك المخاطر. ولا يوجد لدى الشركة أي مدير لإدارة المراجعة الداخلية كما في تاريخ هذه النشرة، ومن المتوقع أن يتم إنشاء إدارة للمراجعة الداخلية وتعيين مدير لها في الربع الثاني من العام ٢٠٢٦م، وفي حال استمرار شغور مدير إدارة المراجعة الداخلية، فإن الشركة ستكون معرضة لمخاطر تشغيلية وإدارية ومالية ورقابية لا سيما بعد إدراج الشركة في السوق الموازية، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال الشركة المالية، ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بإدارة المخزون العقاري (العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير)

يتمثل مخزون الشركة العقاري في العقارات المعدة للبيع علاوة على العقارات تحت التطوير، وفي حال إن لم تتمكن الشركة من تحقيق معدلات دوران جيدة لمخزونها العقاري ومراقبته ومراجعته باستمرار فسيؤدي ذلك إلى ركود في مخزونها العقاري مما قد يؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات المطورة والمعدة للبيع وهو ما قد يسبب خسائر للشركة وتراجع على مستوى مبيعاتها والذي يؤثر بدوره بشكل سلبي وجوهري على مركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، هذا وقد بلغ قيمة المخزون العقاري (العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير) ما قيمته ٧٠,٠٤٣,٣٠٢ ريال سعودي كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وبنسبة بلغت ٨٢,٨٦٪ من إجمالي الأصول المتداولة للشركة كما في نهاية العام، أما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م فقد بلغت قيمة المخزون العقاري (العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير) ما قيمته ١٢١,٤٢٥,٨٥٤ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩٧,١١٪ من إجمالي الأصول المتداولة كما في نهاية العام. وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م فقد بلغت قيمة المخزون العقاري (العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير) ما قيمته ١٠٧,٩١١,٧٠٥ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٦٨,٤٧٪ من إجمالي الأصول المتداولة كما في نهاية الفترة.

٣٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بارتفاع نسب الرفع المالي للشركة

تعتبر نسبة الرفع المالي عن درجة استخدام التمويل بالمديونية لتمويل جزء من الأصول والأنشطة لزيادة الأرباح، أي إنها إجمالي الديون إلى حقوق الملكية أو إجمالي الديون إلى إجمالي الموجودات بالشركة، وعلى هذا فقد بلغت نسبة الديون إلى إجمالي موجودات الشركة ما نسبته ١٦,٣٧٪ كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقد انخفضت إلى ما نسبته ٥,٦١٪ كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

أما فيما يتعلق بنسبة الديون إلى حقوق الملكية فقد بلغت ٣٤١,٨٠٪ كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وقد انخفضت إلى ما نسبته ٦,٣٥٪ كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ويرجع ذلك الانخفاض بشكل أساس إلى تحويل مبلغ ٩٩,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي من الرصيد المستحق للأطراف ذات العلاقة إلى رأس مال الشركة، وقد قامت الشركة بسداد جميع القروض المستحقة عليها خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م ولا يوجد لديها أي قروض حتى تاريخ هذه النشرة.

يتم أخذ القروض الحالية بشكل أساسي على أساس سايبور+ وتتأثر بسعر الفائدة العائم للسايبور في المملكة العربية السعودية، وقد تواجه الشركة بعض الصعوبات في الحصول على أي تمويل إضافي لتمويل عملياتها التشغيلية أو لتسديد بعض التمويلات القائمة، وإذا لم تتمكن الشركة من تخفيض مديونيتها فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة المالي وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية.

الجدول رقم ١٠: نسب الرفع المالي للشركة

ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	-	١٣,٠٧٢	لا ينطبق
الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل	١٣,١٧٨,٢٩٨	٧,٠٠٠,٠٠٠	لا ينطبق
إجمالي الديون طويلة الأجل وقصيرة الأجل	١٣,٨٤١,٤٢٢	٧,٠١٣,٠٧٢	لا ينطبق
إجمالي الموجودات	٨٤,٥٦٥,٧٧١	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	لا ينطبق
نسبة الديون إلى الموجودات	١٦,٣٧٪	٥,٦١٪	لا ينطبق
إجمالي حقوق الملكية	٤,٠٤٩,٦١١	١١٠,٥٠٠,٧٠٦	لا ينطبق
نسبة الديون إلى حقوق الملكية	٣٤١,٨٠٪	٦,٣٥٪	لا ينطبق

المصدر: القوائم المالية للشركة

٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقيات التمويل

أبرمت الشركة اتفاقية الحصول على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية مع البنك العربي الوطني في تاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٩ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٠٥م)، ومدتها ثلاث سنوات، وبقيمة ١٤ مليون ريال سعودي، وقد قدمت الشركة للبنك الضمانات التالية:

١. سند لأمر بمبلغ ١٤ مليون ريال سعودي، موقع من الشركة والكفيل حسب الأصول وبالطريقة التي يقبلها البنك.
٢. كفالة غرم وأداء من السيد/غنام بن محمد بن علي الصقري والسيد/محمد بن علي بن سعود الصقري.
٣. الرهن العقاري لصك/صكوك مقبولة للبنك مملوكة للعميل و/أو السيد/محمد بن علي بن سعود الصقري تغطي إجمالي التسهيلات الممنوحة بنسبة ١٥٠٪، شريطة أن يتم التوقيع على نموذج عقد رهن عقاري يوضح تواريخ وقيم تلك الصكوك.
٤. أي ضمانات أخرى يطلبها البنك.

هذا وقد قامت الشركة بإغلاق هذا القرض خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م ولا يوجد لديها أي قروض مستحقة حتى تاريخ هذه النشرة، وفي حال رغبت الشركة بالحصول على تمويلات مستقبلية فقد تطلب الجهات الممولة ضمانات مقابل اتفاقيات التمويل وقد لا تتمكن الشركة من تقديمها، وإن لم تتمكن من الشركة من تقديم هذه الضمانات فقد لا تحصل على التمويل المطلوب، أو إن أخلت الشركة في المستقبل بأي من الالتزامات أو التعهدات الخاصة بالدين المترتب عليها، فقد تطلب الجهات الممولة سداد الدين على الفور وتحصيل الضمانات المقدمة من الشركة. وفي هذه الحالة، قد لا تتمكن الشركة من الحصول على مصادر تمويل بديلة كافية للوفاء بسداد الدين، وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

الجدير بالذكر أن الشركة لم تحصل على أي تمويلات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، كما لا يوجد لدى الشركة أي عقود تمويلية في الفترة الحالية مع أي من الجهات التمويلية أو البنوك أو المساهمين، حيث تعتمد الشركة في عملياتها التشغيلية على المصادر الذاتية للشركة، وعليه تؤكد الشركة قدرتها حالياً في الاعتماد على مصادرها ومواردها الذاتية في تمويل مشاريعها دون الاعتماد على المساهمين الحاليين.

كما أن عدم الحصول على تمويل من المساهمين واستبداله بتمويل من جهات أخرى (مثل البنوك) قد يترتب عليه مجموعة من الآثار المالية التي تنعكس بشكل مباشر وغير مباشر على أرباح الشركة بزيادة مصروف التكاليف التمويلية طبقاً لسعر الفائدة المتعارف عليه في حينها (سايبور) على التمويل بالإضافة إلى قيمة العمولات البنكية للبنك الممول.

٣٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالضمانات الشخصية

اعتمدت الشركة على ضمانات شخصية مقدمة من قبل كل من السيد/غنام بن محمد بن علي الصقري والسيد/محمد بن علي بن سعود الصقري، وذلك للحصول على التسهيلات الائتمانية وتمثل هذه الضمانات في كفالة غرم وأداء وسندات لأمر، حيث أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من البنك العربي الوطني مضمونة بكفالة غرم وأداء، وسند لأمر بقيمة ١٤ مليون ريال سعودي موقع من قبل السيد/غنام بن محمد بن علي الصقري، وقد قامت الشركة بسداد هذا التمويل خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م ولا يوجد لديها أي قروض مستحقة حتى تاريخ هذه النشرة.

وبالتالي في حال عدم مقدرة الشركة على الحصول على تلك الضمانات الشخصية، فإنه من الصعب عليها الحصول على التسهيلات البنكية المطلوبة، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي والجدير بالذكر أن الشركة حصلت مؤخراً على تمويل لمشروع سكن العمالة بمدينة سبارك بدون تقديم ضمانات شخصية.

٤٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالرهن على أصول الشركة

مقابل التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة من البنك العربي الوطني فقد قدمت الشركة رهن على أحد العقارات المملوكة لها، حيث تم رهن الأرض المقام عليها مشروع مسقا ٢٤، وتبلغ مساحة الأرض ٦,١٥٠م^٢، وقد تم فك الرهن على هذا العقار بعد سداد الشركة للقرض المستحق عليها.

وبناء على ذلك فقد تقدم الشركة أي من أصولها مستقبلاً كرهن مقابل التسهيلات الائتمانية التي قد تحصل عليها، وفي حال تخلفت الشركة عن الوفاء بالمستحق من دين أو في حالة عدم تنفيذ الالتزامات أو جزء منها نحو الجهات الممولة وكذلك عند وقوع أية حالة من حالات الإخلال الواردة في اتفاقيات التمويل فيمكن أن تتبع الجهات الممولة الممتلكات المرهونة بالطريقة التي تراها، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

٤١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري

يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الأعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وفي حال حدوث مثل هذه المخاطر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤٢-١-٢ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء بموجب المرسوم الملكي رقم م/٤ بتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٥/١١/٢٠١٥م) ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ٠٨/٠٩/١٤٣٧هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠١٦م) والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ٠١/٠٣/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠١٩م) ورقم (٥١١) بتاريخ ٠١/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢١م)، وبموجب هذا النظام يتم فرض رسوم سنوية بمقدار (٢,٥٪) من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء الواقعة ضمن نطاق تطبيق مراحل فرض الرسوم، ويكون

تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق المراحل الآتية:

المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده وزارة البلديات والإسكان.

المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده وزارة البلديات والإسكان.

المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده وزارة البلديات والإسكان.

وإذا لم تطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكفِ الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، يجوز -بقرار من الوزير- تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى مرحلة أخرى، على ألا يخل ذلك بتطبيق الرسم على المراحل التي تسبقها.

وبتاريخ ١١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م) صدرت موافقة مجلس الوزراء على تعديلات نظام رسوم الأراضي البيضاء، وقد تضمنت هذه اللائحة أهم التعديلات التالية:

المادة السادسة من اللائحة:

١. يحدّد -بقرار من الوزير- داخل كل مدينة خاضعة للرسم نطاق أو نطاقات جغرافية، تشتمل على ما يلي:
 - (أ) نسبة أو نسب الرسم السنوية.
 - (ب) استخدامات الأراضي البيضاء.
 - (ج) الحد الأدنى لمساحة الأرض ولمساحة مجموع الأراضي البيضاء داخل المدينة.
٢. تُحدّد نسبة الرسم السنوي المستحق على الأرض البيضاء (أو مجموعة الأراضي البيضاء) الواقعة ضمن النطاقات الجغرافية: وفقاً لأولويات التطوير العمراني داخل المدينة، كما يلي:
 - الشريحة الأولى (ذات الأولوية القصوى): يُفرض رسم سنوي بنسبة (١٠٪) من القيمة.
 - الشريحة الثانية (ذات الأولوية العالية): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٧,٥٪) من القيمة.
 - الشريحة الثالثة (ذات الأولوية المتوسطة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٥٪) من القيمة.
 - الشريحة الرابعة (ذات الأولوية المنخفضة): يُفرض رسم سنوي بنسبة (٢,٥٪) من القيمة.
 - الشريحة الخامسة (خارج نطاق الأولويات): لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتُحتسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكفّف داخل نطاق المدينة.
٣. تُراجع الوزارة -سنوياً- توافر الوحدات والأراضي والمعروض منها وحجم تداولها وأسعارها والممارسات الاحتكارية في أي مدينة أو نطاق جغرافي، لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعديل المساحة الخاضعة للرسم، أو تعليق التطبيق.

المادة السابعة من اللائحة:

- يشترط لإخضاع أرضٍ لتطبيق الرسم ما يلي:
١. أن تكون أرضاً بيضاء.
 ٢. أن تكون قابلة للتطوير أو البناء.
 ٣. أن تقع داخل نطاق تطبيق الرسم، وفقاً للإعلان الصادر بشأنها.
 ٤. ألا تقل مساحتها، أو مجموع مساحة الأراضي البيضاء المملوكة لمالك واحد الخاضعة للتطبيق، في نطاق المدينة؛ عن خمسة آلاف متر مربع.
 ٥. أن يكون استخدامها ضمن الاستخدامات الواردة في القرار.

وفي حال تملكت الشركة لأراضي بيضاء واقعة ضمن نطاق تطبيق فرض الرسوم المشار إليها في النظام، أو تم إعادة تصنيف أي من الأراضي التي تمتلكها حالياً كأراضي بيضاء فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من التصرف بها بما يجعل هذه الأراضي خارج نطاق تطبيق فرض الرسوم.

كما توفر الرسوم حافظاً للمطورين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري نتيجة لتسارع ملاك الأراضي البيضاء في تطوير أراضيهم مما يزيد المعروض والذي قد يؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات المملوكة للشركة وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية، وكما في تاريخ هذه النشرة لا يوجد أي أراضي بيضاء مملوكة للشركة.

الجدير بالذكر أن الشركة لديها عدد من الأراضي المملوكة لها وعددها (١١) قطعة بإجمالي مساحة قدرها (٢٣٥,٩٩١م^٢) مصنفة كأراضي مخزون، وتشمل هذه الأراضي على عدد (٨) قطع بإجمالي مساحة وقدرها (٢٥,٩٤١م^٢) مدرجة ضمن نطاق الأراضي البيضاء، وتجدر الإشارة إلى أن جميع الأراضي المصنفة كمخزون أو أراضي بيضاء هي حالياً في مرحلة التطوير، وتعمل الشركة على إصدار شهادات إتمام البناء الخاصة بها.

ونود الإشارة بأن الشركة تلقت عدة إشعارات تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمبلغ وقدره ٢,٥٥٣,٣٢٧ ريال سعودي، تمثل ما نسبته ٢٠.٥٢% و ٧.٠٥% و ١.٧٩% من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في العام ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، وما نسبته ٦٣.٧٩% و ٢٤.٣٢% و ٤.٠٧% من صافي أرباح الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في العام ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، وقد قامت الشركة بتقديم طلبات مهلة للسداد حتى يتم استكمال إتمام البناء وجاءت تفاصيل الإشعارات على النحو التالي:

في تاريخ ٢٣/٠٧/٢٠٢٤م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٣,٦٠٠م^٢ بمبلغ وقدره (١٤٧,٢٣٧,٢) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث أقيم عليها مشروع (مسقا ٢٩) وتم تحويلها إلى وحدات سكنية وجاري إصدار رخصة إتمام البناء، فقد تقدمت الشركة بطلب اعتراض رقم (٢٨٥٩١٢) بتاريخ ١٢/٠٣/١٤٤٧هـ، إلا أن الاعتراض رُفض شكلاً لانقضاء المدة النظامية، وقد قامت الشركة بإعادة تقديم الطلب فور الانتهاء من إصدار رخصة إتمام البناء.

وفي تاريخ ١/١/٢٠٢٦م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٦,٣١٠,٤٢م^٢ بمبلغ وقدره (١,٧٩٦,٨٩٢,١) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث أقيم عليها مشروع (مسقا ٣٠) وتم تحويلها إلى وحدات سكنية وجاري تسليم المشروع وفرز الوحدات وإصدار شهادة إتمام البناء، وقد تقدمت الشركة في تاريخ ٠٩/٠٨/١٤٤٧هـ بطلب مهلة للسداد رقم (T23877) لمدة سنة واحدة وحتى استكمال إتمام البناء.

وفي تاريخ ١/١/٢٠٢٦م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٢,٠٣٩,٤م^٢ بمبلغ وقدره (١١٦,١٤٣,٨٣) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث يجري حالياً إنشاء عليها مشروع (مسقا ٣٢)، وقد تقدمت الشركة في تاريخ ٠٩/٠٨/١٤٤٧هـ بطلب مهلة للسداد رقم (T23857) لمدة ثلاثة سنوات وحتى استكمال إتمام البناء.

وفي تاريخ ١/١/٢٠٢٦م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٢,٠٣٧,٤٨م^٢ بمبلغ وقدره (١١٦,٠٣٤,٤٩) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث يجري حالياً إنشاء عليها مشروع (مسقا ٣٣)، وقد تقدمت الشركة في تاريخ ٠٩/٠٨/١٤٤٧هـ بطلب مهلة للسداد رقم (T23858) لمدة ثلاثة سنوات وحتى استكمال إتمام البناء.

وفي تاريخ ١/١/٢٠٢٦م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٢,٠٣٥,٥٥م^٢ بمبلغ وقدره (١١٥,٩٢٤,٥٧) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث يجري حالياً إنشاء عليها مشروع (مسقا ٣٤)، وقد تقدمت الشركة في تاريخ ٠٩/٠٨/١٤٤٧هـ بطلب مهلة للسداد رقم (T23859) لمدة ثلاثة سنوات وحتى استكمال إتمام البناء.

وفي تاريخ ١/١/٢٠٢٦م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٢,٥٤١,٧٣م^٢ بمبلغ وقدره (١٤٤,٧٥١,٥٢) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث يجري حالياً إنشاء عليها مشروع (مسقا ٣٥)، وقد تقدمت الشركة في تاريخ ٠٩/٠٨/١٤٤٧هـ بطلب مهلة للسداد رقم (T23860) لمدة ثلاثة سنوات وحتى استكمال إتمام البناء.

وفي تاريخ ١/١/٢٠٢٦م، تلقت الشركة إشعار تبليغ مكلف برسم أرض بيضاء على أرض مملوكة للشركة بمساحة ٢,٠٤١,٣٣م^٢ بمبلغ وقدره (١١٦,٢٥٣,٧٤) ريال سعودي وبما أن هذه الأرض تعتبر أحد الأراضي المطورة لدى الشركة حيث يجري حالياً إنشاء عليها مشروع (مسقا ٣٦)، وقد تقدمت الشركة في تاريخ ٠٩/٠٨/١٤٤٧هـ بطلب مهلة للسداد رقم (T23856) لمدة ثلاثة سنوات وحتى استكمال إتمام البناء، ويوضح الجدول التالي تفاصيل الأراضي الاستثمارية والمخزون لدى الشركة.

الجدول رقم ١١: تفاصيل الأراضي الاستثمارية والأراضي التي تندرج تحت المخزون

المشروع القائم على الأرض	الموقع	المساحة م ^٢	القيمة الدفترية (ريال سعودي) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الغرض من الأرض	الشريحة	حالة الأرض (المشروع) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
مسقا (٢٤)	طويق - الرياض	٦,١٥٠	٢,٧٦٦,٣٥٣	عقار مخزون	الشريحة الرابعة	تم بيع عدد (٩٠) وحدة و متبقي عدد (١٠) وحدة
مسقا (٢٦)	طويق - الرياض	٣,٩٠٠	٩٠٧,٨٠٣	عقار مخزون***	الشريحة الرابعة	تم بيع عدد (٦٥) وحدة و متبقي عدد (٣) وحدات
مسقا (٢٨)*	طويق - الرياض	٥,٣٣٦	٢٣,٧٢٣,٠٣٣	عقار مخزون	الشريحة الرابعة	تحت التطوير مكتمل بنسبة ٩٠٪
مسقا (٢٩)	طويق - الرياض	٣,٦٠٠	١٨,٥١٠,٢٩٥	عقار مخزون	الشريحة الرابعة	تحت التطوير مكتمل بنسبة ٩٨٪
مسقا (٣٠)*	الصفاء - الرياض	٦,٣١٠	٣٢,٣٨٦,٠٣٤	عقار مخزون	الشريحة الأولى	تحت التطوير مكتمل بنسبة ٨٥٪
مسقا (٣٣)**	القادسية - الرياض	١٠,٦٩٥	٢٩,٦٠٨,١٨٧	عقار مخزون	الشريحة الثالثة	تحت التطوير مكتمل بنسبة ٥٪
الإجمالي		٣٥,٩٩١	١٠٧,٩١١,٧٠٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: القوائم المالية للشركة

* تم انتهاء أعمال التطوير الخاصة بمشاريع الشركة (مسقا ٢٨) في الربع الرابع من العام ٢٠٢٥م، وسيتم الانتهاء من (مسقا ٢٠) خلال الربع الأول من العام ٢٠٢٦م، ومسقا (٣٣) خلال الربع الرابع من العام ٢٠٢٦م.

** قامت الشركة بشراء قطعة الأرض في شهر أغسطس ٢٠٢٥م

*** يقصد بالعقار تحت المخزون (العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير)

٤٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

أطلقت الهيئة الملكية لمدينة الرياض بتاريخ ١١/٠٩/٢٠٢٥م منصّة «التوازن العقاري» المخصّصة لتوزيع أراضٍ سكنية على المواطنين ضمن ضوابط محددة تهدف إلى إعادة التوازن في القطاع العقاري داخل مدينة الرياض، كما صدر عن الهيئة العامة للعقار تنظيمات جديدة تقضي بتجميد الزيادة السنوية في عقود الإيجارات السكنية والتجارية الواقعة داخل النطاق العمراني لمدينة الرياض لمدة خمس سنوات اعتباراً من ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٥م، إضافة إلى وضع ضوابط جديدة لتجديد العقود وتوثيقها في شبكة «إيجار» وآليات للاعتراض وفرض غرامات في حال المخالفات.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة لا تمتلك حالياً أي عقارات مُعدّة للتأجير وذلك بعد بيع عقار مسقا (٢٥) الذي كان مؤجراً حتى الربع الثالث من العام ٢٠٢٥م كعقار مدر للدخل واحد فقط عبارة عن مبنى تجاري (درايف ثرو) مؤجر للغير بمدينة الرياض، وقد حقق هذا العقار إيرادات إيجار للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بقيمة ٥٦,٨٤٩ ريال سعودي، تمثل ما نسبته ٠,٠٤٪ من إجمالي الإيرادات خلال الفترة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، وكما في تاريخ هذه النشرة فقد قامت الشركة ببيع هذا العقار بقيمة تبلغ ٣,٥٤٣,١٥١ ريال سعودي، وبالتالي لا ينطبق عليها حالياً التنظيم الصادر عن الهيئة الملكية لمدينة الرياض بشأن تجميد الزيادات السنوية للإيجارات أو آليات تجديد العقود وتوثيقها. ومع ذلك، في حال قامت الشركة مستقبلاً بامتلاك عقارات للتأجير أو تعديل سياساتها الإيجارية، فقد ينطبق عليها هذا التنظيم، ما قد يؤثر على إيراداتها التشغيلية ومرونة سياساتها الإيجارية، وبالتالي فإنه في حال انخفاض الطلب على المنتجات العقارية التي تقدمها الشركة وأتبعته الشركة سياسة التأجير للغير، وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقارات الشاغرة

قد تواجه الشركة مستقبلاً مخاطر مرتبطة بوجود وحدات شاغرة لفترات زمنية، في حال انخفاض الطلب أو زيادة المعروض في السوق العقاري أو عدم قدرة الشركة على تأجير الوحدات خلال فترات زمنية مناسبة، مما قد يؤدي إلى تراجع إيرادات الشركة وتحمل الشركة المزيد من المصاريف المرتبطة بالصيانة والتشغيل، مما قد يؤثر سلباً على ربحية الشركة وقيمة أصولها. وتسعى الشركة إلى الحد من هذه المخاطر المستقبلية من خلال اعتماد استراتيجيات فعالة للتسويق وإدارة العقارات بالتعاون مع بيوت الخبرة في المجال التسويقي وبما يساهم في تقليل مدة عرض الوحدات العقارية وتعظيم العوائد، وبالتالي فإنه في حال استمرار حالة الركود أو الانخفاض في الطلب أو زيادة العقارات المعروضة في السوق، وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٤٢/٢/١٤هـ، واللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٥هـ، والمعدلة بموجب القرار الوزاري رقم (١٤٤٥-٨٨-١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/٠٢هـ، وهي ضريبة بنسبة ٥٪ من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال خالفت الشركة أحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية فستكون عرضة للعقوبات والغرامات (على سبيل المثال: نصت الفقرة (أ) من المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أن يعاقب كل من يقوم بارتكاب المخالفات التي تعد في حكم التهرب من ضريبة التصرفات العقارية بغرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها)، وبالتالي فإنه في حال ارتفعت نسبة هذه الضريبة فسترتفع تكاليف الاستحواذ على العقارات محل التطوير، أو قد يقل الطلب في القطاع العقاري مما يعني انخفاض الطلب على المنتجات العقارية التي تقدمها الشركة، وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بكود البناء السعودي

بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٦هـ صدر المرسوم الملكي رقم م/٤٣ بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي، وكود البناء السعودي هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذه وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة، وجاءت أهمية كود البناء لرفع جودة البناء والحفاظ على الاقتصاد الوطني من خلال ضمان سلامة المنشآت عن طريق وضع الاشتراطات التي تحدد أسس التصميم والتنفيذ والأساليب الملائمة للظروف المناخية والجيولوجيا والطبيعة للمملكة مما يرشد المهندسين والفنيين ويمكنهم من القيام بأعمالهم بطرق سليمة وأمنه ويساهم في وضع حد للمشاكل الناتجة عن اختلاف وجهات النظر للأطراف العاملة في قطاع البناء والتشييد، وذلك عن طريق استخدام الكود كنظام معترف به على المستوى الوطني، ويخضع كود البناء السعودي للتطوير باستمرار وذلك من خلال اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، وفي حال لم تستطع الشركة الالتزام بكود البناء السعودي في المباني التي تشيدها فقد تواجه صعوبة في استخراج التراخيص اللازمة للمباني وبالتالي لا تستطيع الشركة بيع منتجاتها العقارية، أو قد تتعرض الشركة لمخالفات وغرامات نتيجة عدم الالتزام بالكود، وسيترتب على ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار

نظام التسجيل العيني للعقار هو نظام صادر بمرسوم ملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م)، تشرف عليه الهيئة العامة للعقار، يجعل النظام العقار محوراً أساسياً في عملية تسجيل الملكيات والتصرفات العقارية الأخرى المترتبة عليه، ويتم بالتعاون مع ملاك العقارات بالمملكة أو من ينوب عنهم عبر المنصة الإلكترونية للسجل العقاري، ويهدف لبناء سجل متكامل للقطاع العقاري كأول خطوة تحويلية تهدف لتحسين المشهد العقاري بالمملكة، هذا ويشترط النظام وجود صك إلكتروني لتسجيل العقار في السجل العقاري، كما أنه وفي حال انقضاء مدة التسجيل ولم يتم مالك العقار بتسجيل العقار في السجل العقاري يكون عرضة لعقوبة عدم التسجيل وفقاً للمادة الخامسة والثلاثين من نظام التسجيل العيني للعقار والتي تنص على ما يلي:

«دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يُعاقب بغرامة لا تتجاوز مئة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال كل من:»

١. امتنع عن الإفصاح -المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثامنة)- عن أي مستندات أو بيانات لازمة لصحة وسلامة إجراءات التسجيل العيني الأول.
٢. عاق عمل الجهة المختصة المتعلق بإجراءات التسجيل العيني.
٣. تخلف عن الإبلاغ المشار إليه في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام.
٤. تخلف عن تقديم الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من المادة (الحادية والثلاثين) من النظام خلال المحددة في الفقرة.
٥. تخلف عن تقديم طلب التسجيل العيني الأول لعقاره خلال المدة المحددة لتقديم الطلبات المشار إليها في الفقرة (١) من المادة السابعة من النظام.

وبناء على ذلك إن لم تلتزم الشركة بتطبيق ما ورد في النظام التسجيل العيني للعقارات فقد تتعرض لمخالفات أو جزاءات، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٨-١-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد المخططات غير المطورة

تمر عملية اعتماد المخططات الخاصة غير المطورة ببعض الإجراءات المعمول بها من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وتبلغ المدة الزمنية المتوقعة لاعتماد المخطط ٦٠ يوم وذلك في حال اكتمال جميع المستندات النظامية، إلا أنه لا يوجد ضمان على اعتماد أي مخطط غير مطور تعمل عليه الشركة خلال المدة الزمنية المشار إليها، فقد يتم طلب بعض المستندات الإضافية أو بعض التعديلات على المخططات المقدمة للاعتماد مما يؤدي إلى زيادة المدة الزمنية المتوقعة، وهو يعد من قدرة الشركة على البدء في عملية التطوير والبيع، والذي يؤثر بدوره بشكل سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للشركة، وهو ما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي لمشاريع الشركة

تتركز جميع مشاريع الشركة السابقة والحالية في مدينة الرياض بنسبة ١٠٠٪، لذا فإن عدم قدرة الشركة على المحافظة على حصتها السوقية في المنطقة أو تأثر الشركة بالتغيرات السلبية في التي قد تكون متعلقة في المنطقة أو في حال انخفاض الطلب على خدمات الشركة أو عدم قدرة الشركة على زيادة تنوع مصادر إيراداتها سيؤدي بدوره إلى تراجع كبير في مبيعات وأرباح الشركة الناتجة عنه، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، ولمزيد من التفاصيل حول المشاريع الحالية للشركة برجاء مراجعة القسم (٣-١٧) «المشاريع الحالية تحت التطوير» من القسم (٣) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة.

٥٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالأخطاء المحاسبية بالقوائم المالية

قد تواجه الشركة أخطاء محاسبية ناتجة عن التطبيق الخاطئ للمعايير والإقصاءات المحاسبية، مما يؤثر على دقة العرض والإفصاح سواء كانت كمية أو وصفية في القوائم المالية أو الهوامش والملاحظات والجدول المكملة في الوقت المناسب مما يجعل القوائم المالية مضللة وغير ملائمة لمستخدمي القوائم المالية من الأطراف الخارجية، والتي ليست لها سلطة الاطلاع على الدفاتر والسجلات التفصيلية، ولا يوجد تأكيد حول تكرار أو اكتشاف أي أخطاء محاسبية سابقة من شأنها أن تؤثر على دقة العرض والإفصاح للمعلومات المالية، والتي من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥١-١-٢ المخاطر المتعلقة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار

قامت الشركة من خلال شركتها التابعة «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري» بإبرام اتفاقيات تطوير عقاري وتنفيذ مع صناديق استثمارية عقارية مدارة من قبل مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، حيث تقوم الشركة التابعة بتقديم خدمات التطوير العقاري لهذه الصناديق وفيما يلي بيان لهذه الاتفاقيات:

١. قامت شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري في تاريخ ١٢/٠٦/٢٠٢٥م بتوقيع اتفاقية تطوير عقاري وتنفيذ مع شركة ضيافة حطين العقارية، وهي شركة تم تأسيسها لغرض حفظ الأصول العقارية العائدة لصندوق بي إل إم إي ومسقا السعادة، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق يُدار من قبل شركة بي إل إم إي (مجموعة بنك لندن والشرق الأوسط) وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وقد اتفق الطرفان على أن تكون أتعاب التطوير المستحقة للمطور (شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري) تبلغ ما نسبته ١٥,٠٠٪ من إجمالي تكلفة التطوير الفعلي والتي تُقدر بمبلغ ٤٤,٦٧٧,٥٠٠ ريال سعودي وبواقع ١,١٥٠ ريال للمتر المسطح، ويُضاف إلى هذا المبلغ احتياطاً احترازياً بنسبة ٥,٠٠٪ لمواجهة أي تجاوز محتمل في التكاليف، ويعمل الصندوق على بناء عدد ٢٢٠ وحدة سكنية بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٣٧,٠٠٠م^٢ تقريباً
٢. قامت شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري في تاريخ ١٥/٠٦/٢٠٢٥م بتوقيع اتفاقية تطوير عقاري مع صندوق مسقا ودينار السعادة ٢، وهو صندوق استثمار عقاري مرخص من هيئة السوق المالية، ومدار من قبل شركة دينار للاستثمار وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وقد اتفق الطرفان على أن تكون أتعاب التطوير المستحقة للمطور (شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري) تبلغ ما نسبته ١٥,٠٠٪ من إجمالي تكلفة التطوير الفعلي والتي تُقدر بمبلغ ٤٩,٤٥٠,٥٠٠ ريال سعودي وبواقع ١,١٥٠ ريال للمتر المسطح، ويُضاف إلى هذا المبلغ احتياطاً احترازياً بنسبة ٥,٠٠٪ لمواجهة أي تجاوز محتمل في التكاليف، ويعمل الصندوق على بناء عدد ٢٤٦ وحدة سكنية بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٤٣,٠٠٠م^٢ تقريباً

ولذا يجب على الشركة فيما يتعلق بالمشاريع التي تقوم بتطويرها من خلال الصناديق التأكد دائماً من أن المشاريع التي تقوم بتطويرها تتوافق مع أهداف الصندوق نفسه وأنظمة الصناديق العقارية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ولهذا السبب فإن استخدام هيكل الصندوق يمكن أن يؤدي إلى إجراءات امتثال أكثر تعقيداً ومتطلبات تنظيمية تحدها هيئة السوق المالية،

كما أنه ليس هناك ما يضمن استمرارية حصول الشركة على عقود تطوير جديدة من الصناديق الاستثمارية أو الحفاظ على علاقتها مع صناديق الاستثمار أو تجديدها بشروط ملائمة، كما قد تقوم الصناديق الاستثمارية بإنهاء اتفاقيات التطوير أو تغيير الشروط بشكل لا يناسب الشركة، وفي حال عدم التجديد أو الحصول على اتفاقيات جديدة أو إنهائها، فسيكون لذلك تأثير سلبي أو جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥٢-١-٢ المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية

قد لا تشهد عقارات الشركة الاستثمارية ارتفاعات في عوائدها التأجيرية أو في القيمة السوقية لها عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من القيمة الإيجارية العادلة مستقبلاً، ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشترٍ محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحد من قدرة الشركة على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال تمكنت الشركة من بيعها، فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يمكن للشركة استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للشركة أو تحقيق خسائر رأسمالية وبالتالي تناقصاً للاستثمار ككل مما سيؤثر بشكل سلبي على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وخلال الفترة كان لدى الشركة عقار استثماري واحد فقط وهو عبارة عن مبنى تجاري (درايف ثرو) مؤجر للغير بمدينة الرياض، وتستخدم الإدارة نموذج القيمة العادلة في قياس العقار الاستثماري في نهاية كل سنة مالية من قبل مقيمين مؤهلين ومستقلين، وقد نتج عن هذا العقار إيرادات إيجار للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بقيمة ٥٦,٨٤٩ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٠,٠٤٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة المشار إليها، وتعتد الإدارة أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري تقارب قيمته الدفترية والبالغة ٢,٢٥٦,٦٤٩ ريال سعودي وذلك نتيجة أن التحويل من عقار تحت التطوير إلى عقار استثماري قد تم خلال الربع الثاني من السنة المالية الحالية (٢٠٢٥م)، وكما في تاريخ هذه النشرة فقد قامت الشركة ببيع هذا العقار بقيمة تبلغ ٣,٥٤٣,١٥١ ريال سعودي، وبذلك حققت الشركة أرباح رأسمالية بقيمة ١,٢٨٦,٥٠٢ ريال سعودي.

٥٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بأثر التقلبات في قيم الأصول العقارية

تتأثر قيمة العقارات بالعديد من العوامل منها: الاعتبارات الاقتصادية، والأنظمة الحكومية، وإدارة الأملاك، والمنافسة، والموقع، وجودة التشييد. بما أن غالبية موجودات الشركة هي عبارة عن ممتلكات عقارية واستثمارات مرتبطة؛ فإن أي تغير في القيم العقارية للأصول بشكل سلبي سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها.

٥٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها

تخضع العقارات إلى ضرورة الالتزام بأنظمة السلامة في المملكة بهدف رفع مستوى السلامة في المنشآت وتقليل المخاطر، وتفرض هذه الأنظمة معايير صارمة يتوجب على الشركة الالتزام بها بصورة مستمرة. وقد تكون التكاليف المالية الناتجة عن الالتزام بتلك الأنظمة أو الغرامات الناتجة عنها كبيرة، كما يتطلب الالتزام بمعايير جديدة وصارمة إلى تحمل تكاليف إضافية. وقد تنشأ بعض المخالفات لأنظمة السلامة في أحد عقارات الشركة يترتب عليها إضرار بالأرواح، أو الأموال، أو بصحة الناس، أو بالنظام العام، الأمر الذي سيعرض الشركة إلى الغرامات أو المطالبات والدعاوى القضائية وبالتالي التأثير سلباً على سمعتها ونتائج عملياتها. إن عدم التزام الشركة بأنظمة السلامة سيعرضها للعقوبات والغرامات، حيث يلزم نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/٠٥/١٤٠٦هـ (الموافق ٢١/٠١/١٩٨٦م) والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٦) وتاريخ ١٠/٠٢/١٤٢٤هـ (الموافق ٢٦/١١/٢٠٠٣م) الالتزام بمطالبات السلامة، وأن عدم الالتزام سيعرض الشركة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٣٠) من نظام الدفاع المدني، والتي تنص على فرض عقوبة على المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه أو القرارات الصادرة بناءً عليه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على (٣٠) ألف ريال سعودي أو بهما معاً، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على وضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

تعتمد الشركة على مجلس إدارتها في تسيير أعمال الشركة، ويتكون مجلس إدارة الشركة في دورته الحالية من عدد أربعة (٤) أعضاء ثلاثة منهم غير مستقلين وعضو واحد فقط مستقل، (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم رقم (٤-٣) «أعضاء مجلس الإدارة» من هذه النشرة). وعلى الرغم من أن الفقرة الثالثة (٣) من المادة السادسة عشرة (١٦) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي نصت على ألا يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس أيهما أكثر غير إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة، إلا أنه انخفاض عدد أعضاء المجلس المستقلين قد يؤثر على استقلالية قرارات المجلس وبالتالي على مصلحة المساهمين.

كما انه في حال تطبيق الفقرة الثالثة (٣) من المادة السادسة عشرة (١٦) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية على الشركات المدرجة في السوق الموازية والتي تلزم تعيين أعضاء مستقلين في مجلس الإدارة، فإن الشركة ستكون ملزمة بتطبيقها، وفي حال عدم التزامها بذلك فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك، ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهري على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي من شأنه التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعمليها ضمن منظومة اقتصاد المملكة وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي.

كما يعتمد استمرار نمو اقتصاد المملكة على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص، لذا فإن أي تغيير سلبي في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط

تعاني العديد من دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار السياسي أو الأمني في الوقت الحاضر، ولا يوجد ضمانات بأن الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى لن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ الإجراءات والتدابير للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمالها أو تستغرق وقتاً طويلاً، وبالتالي فإن الشركة ستكون عرضة إلى أية عقوبات نتيجة لعدم التزامها بالمتطلبات النظامية المنصوص عليها في نظام الشركات الأمر الذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، وحتى تاريخ هذه النشرة لم يصدر بحق الشركة أي غرامة ناتجة عن مخالفتها لنظام الشركات، وفي حال فرض أي غرامة فستتحملها الشركة.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات

على الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المُدرجة في السوق الموازية (باستثناء الفقرة (ج) من المادة (١٣) والفقرة (ب) من المادة (٥٠) والفقرة (أ) من المادة (٥١) والمادة (٥٢) والمادة (٥٦) والمادة (٥٨) والمادة (٨٨) التي تعتبر إلزامية للشركات المدرجة في السوق الموازية) كما في تاريخ هذه النشرة، إلا أنه في حال تطبيقها كاملة بشكل إلزامي فإن نجاح الشركة في تطبيقها بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم المجلس ولجانه والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات، وفي حال عدم التزامها بذلك فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قِبل هيئة السوق المالية، أو في حال قامت الشركة بتعيين أعضاء مستقلين تنقصهم الخبرة والدراية في إدارة شركة مُدرجة، فإن هذه الأمور سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

إن مخالفة الشركة لأي من متطلبات نظام حوكمة الشركات والإجراءات أو الفشل في تطبيقها يعرض الشركة للمخالفات الجزائية من قِبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وحتى تاريخ هذه النشرة لم يصدر بحق الشركة أي مخالفة أو غرامة تتعلق بعدم التزامها بأي لائحة نظامية.

٥-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة

تخضع الشركة لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر وزارة الصناعة والثروة المعدنية وهيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية وهيئة السوق المالية ووزارة التجارة، بالتالي تخضع الشركة لمخاطر التغييرات في الأنظمة واللوائح والتعاميم والسياسات في المملكة. وتشهد البيئة التشريعية والتنظيمية في المملكة إصدار العديد من الأنظمة واللوائح، والتي يتم تطويرها وتحسينها بشكل مستمر. وتعتبر تكاليف الالتزام لهذه الأنظمة مرتفعة. وفي حال إدخال أي تغييرات على الأنظمة، أو اللوائح الحالية، أو إصدار قوانين، أو لوائح جديدة فإن ذلك سيؤدي إلى تكبد الشركة لمصروفات مالية إضافية غير متوقعة لأغراض تتعلق بالالتزام بتلك اللوائح وتلبية اشتراطات هذه القوانين، أو قد تخضع للعقوبات والغرامات التي تفرضها السلطات الإشرافية المختصة في حال عدم التزامها لهذه اللوائح والأنظمة بشكل مستمر، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٦-٢-٢ المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة وتأثيرها على الشركة

قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨م. ويفرض هذا النظام قيمة مضافة بنسبة ٥٪ على عدد من المنتجات والخدمات وذلك حسب ما هو وارد في النظام، وقد قررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ والذي بدأ تطبيقه من شهر يوليو ٢٠٢٠م، وبالتالي، فإنه يتعين على المنشآت ذات العلاقة معرفة طبيعة ضريبة القيمة المضافة وطريقة تطبيقها وكيفية حسابها، كما سيتعين عليها تقديم تقاريرها الخاصة إلى الجهات الحكومية ذات العلاقة. وبناءً على ذلك، يتعين على الشركة التكيف مع التغييرات الناتجة عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة، والتي تشمل تحصيلها وتسليمها، وتأثير تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة على أعمال الشركة، وقد أدى تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة إلى زيادة أسعار معظم البضائع والخدمات. إن أي انتهاك أو تطبيق خاطئ لنظام الضريبة من قبل إدارة الشركة، سوف يُعرضها لغرامات أو عقوبات أو يؤدي إلى الإضرار بسمعتها مما سيزيد أيضاً من التكاليف والمصاريف التشغيلية، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على خدماتها، مما سيكون له تأثير سلبي على الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر، أن الشركة تمتلك شهادة تأهيل مطور عقاري برقم (٢١٤٢١٨٠٧٩٦) صادرة عن مركز خدمات المطورين «إتمام» بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/٣٠م، وتمنح هذه الشهادة المطورين العقاريين الإغفاء من التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) الصادر بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠١م)، ورد ما يتم دفعه بعد نفاذ الأحكام الواردة في هذا الأمر من قيمة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات للمطورين العقاريين المرخصين.

٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بخضوع عمليات الشركة لأنظمة ولوائح البيئة والصحة والسلامة

تخضع عمليات الشركة إلى نطاق واسع من الأنظمة واللوائح المتعلقة بحماية البيئة والصحة والسلامة في المملكة، والتي تفرض بصورة متزايدة معايير صارمة يتوجب على الشركة الالتزام بها بصورة مستمرة. وقد تكون تكاليف الالتزام بتلك الأنظمة واللوائح والغرامات الناتجة عنها كبيرة، كما يتطلب الالتزام بمعايير جديدة وصارمة إلى تحمل مصروفات إضافية من رأس المال أو نشوء تعديلات في الممارسات التشغيلية. وقد تنشأ الحوادث المتعلقة بالبيئة والصحة والسلامة، فعلى سبيل المثال يمكن أن ينتج عن عمليات الشركة عدد من مواد النفايات والمواد الملوثة المنبعثة التي يمكن أن تؤدي، في حال لم يتم السيطرة عليها وإدارتها بالشكل الصحيح أو في حال تركت من دون علاج أو إدارة سليمة، إلى خطر تلوث البيئة. إن عدم الالتزام والامتثال الكامل بالتشريعات والأنظمة البيئية يمكن أن يعرض الشركة إلى مخالفات أو غرامات أو عقوبات قد تفرضها الجهات الرقابية عليها (وفقاً للفقرة (٢) من المادة (١٨) من النظام العام للبيئة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٢٢/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠١/١٠/١٥م) يعاقب من يخالف أي حكم من أحكامه بعقوبة مالية لا تتجاوز عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي وإلزام المخالف بإزالة المخالفة، ويجوز إغلاق المنشأة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوم في حال التكرار)، والتي ستؤثر سلباً على عملياتها بحيث تحد من نمو إيراداتها أو تعليق عملها أو ترخيصها وسوف يؤثر ذلك على مقدرتها على مزاولتها أعمالها وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري على وضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

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

٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بإنفاق المستهلك بسبب سوء الأوضاع الاقتصادية

قد تؤثر التقلبات في العناصر الاقتصادية الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك قدرة المستهلكين على الاقتراض ومعدلات الفائدة ومعدلات البطالة ومستويات الرواتب ومستويات الضرائب (كضريبة القيمة المضافة، التي تم زيادتها من ٥٪ إلى ١٥٪، ابتداءً من ١ يوليو ٢٠٢٠م) وتكاليف استهلاك المياه والكهرباء، وإلغاء دعم الحكومة السعودية - سواءً بشكل كامل أو جزئي - لبعض المواد والذي بدورها تؤثر بشكل سلبي على مستوى الدخل المتاح للإنفاق وعلى مستويات إنفاق المستهلكين (بما في ذلك الإنفاق الاختياري على مختلف المنتجات) وبالتالي التأثير بشكل سلبي على الطلب على منتجات الشركة. إن أي تراجع في أعداد المستهلكين أو مستويات إنفاقهم، سيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٠-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة

إن تكلفة التمويل تتأثر بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدر عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية والظروف الاقتصادية والسياسية المحلية والعالمية، واستجابة إلى البيئة المتضخمة الحالية، قامت البنوك المركزية في بعض الدول بزيادة أسعار الفائدة وقد تواصل القيام بذلك خلال الفترات القادمة، مما سيؤدي إلى زيادة في معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقات النقدية. إن الشركة لم تبرم أي اتفاقيات تحوط بشأن تقلبات أسعار الفائدة، إلا أنه وفي حال قررت الشركة التحوط ضد مخاطر أسعار الفائدة والذي قد يكون مكلفاً ولا يوفر لها الحماية الكاملة من أي زيادات في أسعار الفائدة. وعليه، سيكون للتقلبات السلبية في معدلات الفائدة أثر سلبي وجوهري على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية وعلى أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة

بالرغم من أن الشركة لا تخضع في الوقت الراهن لأي نوع من الضرائب بخلاف الزكاة الشرعية وضريبة القيمة المضافة، إلا أنه من المحتمل أن تفرض الحكومة رسوم أخرى أو ضرائب جديدة على الشركات في المستقبل. وفي حال تم فرض رسوم أخرى أو ضرائب جديدة على الشركات بخلاف ما هو مطبقاً حالياً، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة ولائحته التنفيذية

في حال أصبحت الشركة في وضع مهيمن في السوق أو تم تصنيفها كذلك من قبل الهيئة العامة للمنافسة، فستخضع الأنشطة التشغيلية للشركة للشروط والضوابط الواردة في نظام المنافسة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٧٥) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤٠هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٩م) ولائحته التنفيذية الصادر عن الهيئة العامة للمنافسة بموجب القرار رقم (٢٢٧) وتاريخ ٢٥/٠١/١٤٤١هـ (الموافق ٢٤/٠٩/٢٠١٩م). حيث يهدف نظام المنافسة لحماية المنافسة العادلة في الأسواق السعودية وتشجيع وترسيخ قواعد السوق وحرية الأسعار وشفافيتها. وفي حالة مخالفة الشركة لأحكام نظام المنافسة وصدر حكم ضد الشركة فيما يتعلق بهذه المخالفة، فإنه من المحتمل أن تتعرض الشركة لغرامات كبيرة تخضع لتقدير الهيئة العامة للمنافسة بما لا يتجاوز نسبة (١٠٪) من قيمة المبيعات السنوية (العائد) محل العقد أو لا تتجاوز عشرة ملايين ريال سعودي في حال عدم إمكانية احتساب العائد السنوي. بالإضافة إلى ذلك، يحق للهيئة العامة للمنافسة طلب تعليق وإيقاف أنشطة الشركة بشكل مؤقت أو دائم (جزئياً أو كلياً) في حال تكرار المخالفات من قبل الشركة. وعلاوة على ذلك، قد تكون إجراءات إقامة الدعاوى مكلفة مادياً للشركة وقد تستغرق مدة طويلة للبت فيها. وقد يكون لحدوث أي من هذه المخاطر المشار إليها أعلاه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتغيير البيئة التنظيمية والتي لها تأثيرات على كيفية ممارسة الشركة لعملياتها

تخضع الشركة لمجموعة من الأنظمة واللوائح في المملكة، والتي تعمل عدد من الجهات الحكومية على تطبيقها وفقاً لسياسات الحكومة وتوجيهاتها، وفي حال وجود أي تعديلات قد تطرأ على الأنظمة واللوائح والسياسات والتوجيهات الإدارية الحكومية أو تفسيراتها في المملكة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على الطلب على الخدمات والمنتجات المقدمة من قبل الشركة.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

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

قد لا يكون السعر السوقي لأسهم الشركة مستقرًا بعد الطرح، وقد يتأثر بشكل كبير بسبب العديد من العوامل منها دون الحصر: ظروف سوق الأسهم، ضعف أداء الشركة، عدم القدرة على تنفيذ خطط الشركة المستقبلية، دخول منافسين جدد للسوق، التغيير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية، وأي إعلان للشركة أو أي من منافسيها يتعلق بعمليات اندماج واستحواذ أو تحالفات استراتيجية.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

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

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة

في حال قررت الشركة إصدار أسهم جديدة في المستقبل، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكية المساهمين في الشركة في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهم الحالي بعد الطرح

بعد الانتهاء من عملية الطرح، قد يتمكن المساهم الحالي من السيطرة على القرارات والتصرفات التي تتطلب موافقة المساهمين - بما في ذلك دون حصر - عمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، وزيادة رأس المال أو تخفيضه، وإصدار أو عدم إصدار أسهم إضافية، أو توزيع الأرباح، أو أي تغيير في الشركة. وفي حال نشأت ظروف تتعارض فيها مصالح المساهمين الحاليين مع مصالح مساهمي الأقلية، فإن ذلك قد يضع مساهمي الأقلية في وضع ليس في صالحهم، وقد يمارس المساهمون الحاليون سيطرتهم على الشركة بطريقة تؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي أو نتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا يوجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد إدراج الشركة، وقد يترتب على الطرح وجود عرض أو طلب محدود مما سيؤثر ذلك على سعر السهم، وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير.

٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية بعد إتمام عملية الطرح سيؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم. وبعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع كبار المساهمين لفترة حظر مدتها (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية، وقد يؤدي بيع أي من المساهمين الكبار لعدد كبير من الأسهم بعد انتهاء فترة الحظر إلى التأثير سلباً على سوق أسهم الشركة، وبالتالي قد ينتج عن ذلك انخفاض السعر السوقي للأسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٧-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

يمكن للشركة تقديم طلب إدراج في السوق الرئيسية بعد مرور الفترة النظامية (سنتين حسب النظام الحالي للسوق المالية) على إدراجها في السوق الموازية، وذلك بعد استيفاء جميع المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعن السوق المالية السعودية (تداول) بناءً على قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، والمتعلقة بانتقال الشركات المدرجة في السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، في حال عدم تمكن الشركة من استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الهيئة على الشركة أو السوق، فإن الشركة لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية، وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-٣-٢ المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

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

٩-٣-٢ المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح

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

١٠-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح

يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على العديد من العوامل منها تحقق الأرباح في المستقبل، والوضع المالي، التدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والنفقات الرأس مالية والاحتياطات الشركة القابلة للتوزيع، إضافة إلى عدة عوامل أخرى، وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح على المساهمين وقد لا يوصي مجلس الإدارة، أو لا يوافق المساهمين على توزيع تلك الأرباح، بالإضافة إلى ذلك في حال إبرام الشركة أي اتفاقيات تمويل مستقبلية تخضع لقيود تمنع الشركة من توزيع أي أرباح إلا بعد الحصول على موافقة خطية للقيام بذلك من قبل الجهة التمويلية.

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

١١-٣-٢ المخاطر المتعلقة باقتصار التداول على المستثمرين المؤهلين

سيتم إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية، وحيث أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

- ⤴ خلفية عن الشركة
- ⤵ وطبيعة أعمالها

٣- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

١-٣ نبذة عن الشركة

شركة مسقا للاستثمار («الشركة» أو «المصدر»، أو «مسقا للاستثمار») شركة مساهمة سعودية غير مدرجة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م) الصادر بمدينة الرياض، يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة مدفوعة بالكامل، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس المال بعد الطرح مئة وأحد عشر مليون ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي، ويتمثل عنوان الشركة كما في سجلها التجاري في ٦٦٧٦، العليا ٣٧٨١، ص.ب ١٣٨٩، الرمزي البريدي ١٢٢١١، والعنوان الوطني للشركة هو الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز، حي العقيق ٧٦١١، الرمز البريدي ١٣٥١١، الرياض، المملكة العربية السعودية.

٢-٣ تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس مالها

تأسست شركة مسقا للاستثمار كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب عقد التأسيس المصدق في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠١م)، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) الصادر من مدينة الرياض في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م)، ورأس مال يبلغ خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي مملوكة لشريكين اثنين وهما (١) السيد/صالح علي سعود الصقري، (٢) السيد/محمد علي سعود الصقري بنسبة ملكية متساوية تبلغ (٥٠,٠٠)٪ من رأس مال الشركة لكل منهما.

الجدول رقم ١٢: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس كشركة ذات مسؤولية محدودة في ١٤٤٢/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠١م)

المالك	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال)	المساهمة في رأس المال (ريال)	نسبة الملكية
محمد علي سعود الصقري	٥٠	٢٥٠	١٢,٥٠٠	٥٠,٠٠٪
صالح علي سعود الصقري	٥٠	٢٥٠	١٢,٥٠٠	٥٠,٠٠٪
الإجمالي	١٠٠	-	٢٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٪

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) قرر الشركاء تعديل قيمة الحصة من مئتي وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي إلى ألفي وخمسمائة (٢٥٠٠) ريال سعودي وعليه تم تعديل عدد الحصص في رأس المال من مئة (١٠٠) حصة إلى عشرة (١٠) حصص، كما تنازل الشريك صالح علي سعود الصقري عن جميع حصصه في الشركة إلى الشريك/محمد علي سعود الصقري، وقد كان هذا التنازل بمقابل نقدي، وعليه أصبح الهيكل القانوني للشركة «شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة».

الجدول رقم ١٣: هيكل الملكية بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م)

اسم الشريك	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال)	المساهمة في رأس المال (ريال)	نسبة الملكية
محمد علي سعود الصقري	١٠	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٪
الإجمالي	١٠	-	٢٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٪

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٢م) تم زيادة رأس مال الشركة من خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم استيفاء الزيادة في رأس المال البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي من خلال التحويل من حساب رأس المال الإضافي إلى حساب رأس المال، وتم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة غير مدرجة برأس مال يبلغ مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، مدفوعة بالكامل.

الجدول رقم ١٤: هيكل الملكية عند التحول إلى مساهمة غير مدرجة بتاريخ ١٣/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/٠٢/٢٠٢٥م)

اسم الشريك	عدد الأسهم	قيمة السهم (ريال)	المساهمة في رأس المال (ريال)	نسبة الملكية
محمد علي سعود الصقري	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ٠٤/٠٢/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٩/٠٧/٢٠٢٥م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي إلى مئة واحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة واحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي قيمة كل واحد (١) ريال سعودي، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة والبالغة أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألفاً ومئة واحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (والتي تمثل ما نسبته ١١,١١٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح، وما نسبته ١٠,٠٠٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح وزيادة رأس المال) للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، وقد تنازل المساهم الحالي عن حقوق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم المطروحة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها واحد (١) ريال سعودي، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح مئة واحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي مقسم إلى مئة واحد عشر مليوناً ومئة واحد عشر ألف ومئة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم عادي، قيمة كل سهم واحد (١) ريال سعودي، وجميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم («المساهم») أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أبداً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عمالي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها.

٣-٣ الطبيعة العامة لأعمال الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٠م) الصادر بمدينة الرياض، وبموجب شهادة المطور العقاري رقم (٢١٤٢١٨٠٧٩٦) الصادرة عن مركز خدمات المطورين «إتمام» بتاريخ ٣٠/٠٨/٢٠٢١م، وبموجب شهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط مساهمات عقارية رقم (١٥٤٥) الصادرة عن الهيئة العامة للعقار بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٢٤م، وتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ) ترميمات المباني السكنية وغير سكنية وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، خدمات التسجيل العيني للعقار، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، المزادات العقارية إدارة المرافق العقارية، التسويق والإعلان العقاري، التحليل العقاري وتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد (تشبيد المباني).
 - الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة والمؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود).
- وتمثل نشاط الشركة الفعلي الحالي كما في تاريخ هذه النشرة في التطوير والاستثمار في القطاع العقاري وإنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية، هذا ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ نشر هذه النشرة.

هذا وتملك الشركة شركة تابعة تحت اسم «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري»، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة، ويبلغ رأس مالها خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى حصة واحدة بقيمة خمسة وعشرين ألف (٢٥,٠٠٠) ريال، ويتمثل نشاط الشركة التابعة فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ) - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية وغير سكنية - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - المساهمات العقارية - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق والإعلان العقاري - التحليل العقاري.

وتمارس الشركة وشركتها التابعة أنشطتهما وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت. ويتمثل نشاط الشركة التابعة الفعلي الحالي كما في تاريخ هذه النشرة في المقاولات والتطوير والاستثمار في القطاع العقاري للغير وإنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية، هذا ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ نشر هذه النشرة.

٤-٣ نموذج عمل الشركة وشركتها التابعة

وتتمثل الأنشطة الأساسية للمجموعة في تطوير الأراضي السكنية إلى وحدات سكنية بمساحات متوسطة لتلبية احتياجات السوق، وإنشاء الوحدات السكنية على أراضٍ مملوكة لها، ومن ثم بيعها للعملاء النهائيين، إضافة إلى تنفيذ مشاريع تطوير سكنية لصالح الغير على أراضٍ مملوكة لهم وفق ترتيبات تعاقدية محددة. كما تمارس - بصفة مساندة للنشاط الرئيسي - خدمات التسويق والوساطة العقارية المرتبطة بمشاريعها، بما يساهم في دعم عمليات البيع وتعزيز الكفاءة التشغيلية. وتتم إدارة دورة التطوير العقاري بصورة متكاملة، بدءاً من دراسة السوق وتحديد الفرص الاستثمارية والاستحواذ على الأراضي، مروراً بأعمال التصميم والحصول على التراخيص وإدارة التنفيذ، وانتهاءً بالتسويق (سواء داخلياً من خلال الشركة أو الاستعانة بشركات تسويق خارجية)، والبيع والتسليم.

• شركة مسقا للاستثمار

تعمل الشركة في القطاع العقاري من خلال عدة قطاعات تشغيلية رئيسية، يتصدرها قطاع التطوير العقاري السكني بوصفه النشاط الأساسي والمحرك الرئيس للإيرادات، إلى جانب قطاع الوساطة العقارية وقطاع التأجير كأنشطة مكملة وداعمة. ويعكس تنوع هذه القطاعات تكامل أنشطة الشركة بين تطوير وبيع الوحدات السكنية، وتقديم خدمات الوساطة، بما يساهم في تنوع مصادر الدخل وتعزيز الاستقرار التشغيلي.

تعتمد الشركة في تسويق جزء من منتجاتها ومشاريعها على التعاقد مع جهات خارجية متخصصة في التسويق العقاري، حيث تتولى هذه الجهات إدارة الحملات التسويقية والترويج للمشاريع واستقطاب العملاء مقابل عمولة قدرها ٢,٥٪ من قيمة بيع كل وحدة يتم بيعها من خلاله.

ويهدف هذا النهج إلى الاستفادة من الخبرات المتخصصة لدى تلك الجهات، وتوسيع نطاق الوصول إلى الشرائح المستهدفة، فضلاً عن تحسين كفاءة وفعالية الأنشطة التسويقية. كما يتيح هذا الأسلوب للشركة مرونة أعلى في إدارة ميزانيات التسويق وتكييف الاستراتيجيات التسويقية وفقاً لمتطلبات كل مشروع وظروف السوق، بما يساهم في دعم نمو المبيعات وتعزيز الحضور السوقي للشركة.

عملت الشركة على استثمار عقار واحد فقط وذلك من خلال قيام الشركة في العام ٢٠٢٣م بشراء وتطوير قطعة أرض بمساحة ٩٠٠م^٢ في مدينة الرياض بحي طويق وذلك بإنشاء مبنى تجاري - مسقا ٢٥ - (درايف ثرو) وتم اكتمال المشروع والانتهاء منه في العام ٢٠٢٤م، حيث بلغت القيمة العادلة للعقار مبلغ وقدره ١,٩٨٠,٠٤٧ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ومبلغ وقدره ٢,٢٥٦,٦٤٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقد قامت الشركة في العام ٢٠٢٥م بتأجيله للغير بمبلغ سنوي وقدره ٢٥٠ ألف عن السنة الأولى واحقية فترة سماح لمدة أربعة أشهر وبداية الأيجار الفعلي من شهر مايو ٢٠٢٥م، ونتج عنه إيرادات إيجار للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بقيمة ٥٦,٨٤٩ ريال سعودي، حيث قامت الشركة وفي شهر أغسطس ٢٠٢٥م، قامت الشركة ببيع هذا العقار بقيمة تبلغ ٣,٥٤٢,١٥١ ريال سعودي، وبذلك حققت الشركة أرباح رأسمالية بقيمة ١,٢٨٦,٥٠٢ ريال سعودي.

الوصف	القطاع
يُعد هذا القطاع النشاط الرئيسي والأكبر للشركة، حيث تقوم بشراء الأراضي المناسبة وتطويرها من خلال إنشاء وحدات سكنية (شقق)، ومن ثم بيعها للعملاء الأفراد. ويعتمد هذا القطاع على تحقيق عوائد رأسمالية ناتجة عن الفرق بين تكلفة التطوير وسعر البيع.	قطاع التطوير العقاري (بيع الوحدات السكنية)
يتمثل هذا القطاع في تقديم خدمات الوساطة العقارية، والتي تشمل تسويق العقارات وإتمام صفقات البيع أو التأجير نيابة عن الغير، مقابل عمولات يتم الاتفاق عليها وفقاً لأحكام العقود المبرمة.	قطاع الوساطة العقارية

• شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (شركة تابعة)

تعمل الشركة مسقا الأولى للتطوير العقاري في التطوير والاستثمار العقاري في قطاع عقود المقاولات والتطوير للغير وهو النشاط الرئيسي الذي أنشئت من أجله، ويهدف القطاع إلى إبرام عقود مع الغير، بما في ذلك صناديق الاستثمار وعملاء الأفراد، لتطوير الأراضي السكنية وغير السكنية وتنفيذ أعمال المقاولات عليها، ويشمل النشاط جميع مراحل المشروع من التصميم والبناء وحتى الإشراف على التنفيذ وفق ترتيبات تعاقدية محددة، وذلك لدعم أنشطة المجموعة وتحقيق عوائد تشغيلية مستمرة.

تعتمد الشركة التابعة في تنفيذ مشاريعها على نموذج التطوير والمقاولات للغير، حيث تعود ملكية الأراضي إلى أطراف خارجية، بينما تقوم الشركة بدور المطور وإدارة عملية التطوير، كما تعتمد الشركة على التعاقد مع مقاولين من الباطن لتنفيذ الأعمال الإنشائية والتشغيلية، دون الاعتماد على عمالة تشغيلية مباشرة أو امتلاك أصول من المعدات. ويمنح هذا النموذج الشركة مرونة تشغيلية عالية، ويساهم في خفض التكاليف الرأسمالية والتشغيلية، إضافة إلى تمكينها من الاستفادة من خبرات متخصصة ومتنوعة وفقاً لطبيعة كل مشروع.

ويتيح هذا النهج للشركة التركيز على التخطيط الاستراتيجي، وإدارة المشاريع، وضبط الجودة، ومتابعة الأداء، بما يعزز كفاءة التنفيذ ويرفع من قدرتها على تسليم المشاريع ضمن الجداول الزمنية والميزانيات المعتمدة، مع تحقيق أفضل عائد ممكن للأطراف ذات العلاقة.

القطاع	الوصف
قطاع عقود المقاولات والتطوير للغير	يمثل هذا القطاع في إبرام وتنفيذ عقود تطوير مشاريع عقارية مملوكة لأطراف أخرى، بما في ذلك صناديق الاستثمار وعملاء الأفراد، سواء كانت المشاريع سكنية أو تجارية، ويشمل أعمال التصميم والبناء والإشراف على التنفيذ وفق ترتيبات تعاقدية محددة

٥-٣ تفاصيل إيرادات الشركة حسب قطاعات عملها

تتكون إيرادات الشركة من إيرادات مبيعات الوحدات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وكذلك من إيجارات العقارات الاستثمارية وإيرادات الوساطة العقارية وعقود المقاولات والتطوير للغير، وقد بلغت مبيعات الوحدات السكنية في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بقيمة ١٢,٤٤١,٩٦٥ ريال سعودي ونسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة العام، وفي السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بلغت إيرادات الوحدات السكنية ما قيمته ٣٦,١٩٨,٦٣٣ ريال سعودي، ونسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال العام، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بلغت إيرادات الشركة من مبيعات الوحدات السكنية ما قيمته ١٣٥,٢١٩,٤٧٣ ريال سعودي ونسبة بلغت ٩٤,٥٤٪ من إجمالي إيرادات الفترة، وخلال السنوات المالية ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م لم تحقق الشركة أي إيرادات من الوساطة العقارية أو التأجير أو عقود المقاولات والتطوير للغير، بينما سجلت الشركة إيرادات من هذه القطاعات في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م وبقيمة بلغت ٦,٨٦٥,٧١٣ ريال سعودي لقطاع عقود المقاولات والتطوير للغير ونسبة بلغت ٤,٨٠٪ من إجمالي إيرادات الفترة، وبقيمة بلغت ٨٨٩,٠٦٠ ريال سعودي لقطاع الوساطة العقارية للغير ونسبة بلغت ٠,٦٢٪ من إجمالي إيرادات الفترة، وبقيمة ٥٦,٨٤٩ ريال سعودي لقطاع التأجير ونسبة بلغت ٠,٠٤٪ من إيرادات الشركة خلال الفترة.

الجدول رقم ١٥: إيرادات الشركة حسب مبيعات القطاعات الرئيسية للسنوات المالية ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

القطاعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	النسبة من إجمالي المبيعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	النسبة من إجمالي المبيعات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	النسبة من إجمالي المبيعات
مبيعات الوحدات السكنية	١٢,٤٤١,٩٦٥	١٠٠٪	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٠٠٪	١٣٥,٢١٩,٤٧٣	٩٤,٥٤٪
إيرادات عقود المقاولات والتطوير للغير	-	-	-	-	٦,٨٦٥,٧١٣	٤,٨٠٪
إيرادات الوساطة العقارية*	-	-	-	-	٨٨٩,٠٦٠	٠,٦٢٪
إيرادات التأجير**	-	-	-	-	٥٦,٨٤٩	٠,٠٤٪
الإجمالي	١٢,٤٤١,٩٦٥	١٠٠٪	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٠٠٪	١٤٣,٠٣١,٠٩٥	١٠٠٪

* في تاريخ ٢٠٢٥/٠٢/٠٩ م، وفي تاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٢٣ م، قامت الشركة بالمشاركة في عمليتي بيع عقار (أراضي) وتحصلت الشركة على نسبتها من قيمة الوساطة في عمليتي البيع، كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م كان لدى الشركة عقار استثماري واحد فقط وهو عبارة عن مبنى تجاري (درايف ثرو) مؤجر للغير بمدينة الرياض، وقد نتج عن هذا العقار إيرادات إيجار للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بقيمة ٥٦,٨٤٩ ريال سعودي، وكما في تاريخ هذه النشرة فقد قامت الشركة ببيع هذا العقار بقيمة تبلغ ٣,٥٤٣,١٥١ ريال سعودي.

وجدير بالذكر أن الشركة التابعة «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري» قد بدأت في تسجيل الإيرادات اعتباراً من الربع الثالث من عام ٢٠٢٥ م.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات حسب الشركة والشركة التابعة والقطاعات التابعة لها للسنوات المالية ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م:

الجدول رقم ١٦: إيرادات حسب الشركة والشركة التابعة والقطاعات التابعة لها للسنوات المالية ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

القطاعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	النسبة من إجمالي المبيعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	النسبة من إجمالي المبيعات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	النسبة من إجمالي المبيعات
شركة مسقا للاستثمار						
مبيعات الوحدات السكنية	١٢,٤٤١,٩٦٥	١٠٠٪	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٠٠٪	١٣٥,٢١٩,٤٧٣	٩٤,٥٤٪
إيرادات الوساطة العقارية	-	-	-	-	٨٨٩,٠٦٠	٠,٦٢٪
إيرادات التأجير	-	-	-	-	٥٦,٨٤٩	٠,٠٤٪
الإجمالي	١٢,٤٤١,٩٦٥	١٠٠٪	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٠٠٪	١٣٦,١٦٥,٣٨٢	٩٥,٢٠٪

النسبة من إجمالي المبيعات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	النسبة من إجمالي المبيعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	النسبة من إجمالي المبيعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القطاعات
شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري						
%٤,٨٠	٦,٨٦٥,٧١٣	-	-	-	-	إيرادات عقود المقاولات والتطوير للغير*
%٤,٨٠	٦,٨٦٥,٧١٣	-	-	-	-	الإجمالي
%١٠٠	١٤٣,٠٣١,٠٩٥	%١٠٠	٣٦,١٩٨,٦٣٣	%١٠٠	١٢,٤٤١,٩٦٥	الإجمالي

* لدى الشركة التابعة عقداً مقاولات وتطور للغير بقيمة إجمالية قدرها ١٠٨,٢٤٦,٦٢٥ ريال سعودي لإنشاء مشروع مسقا (٣١) ومسقا (٣٢). وقد بلغت نسبة الإنجاز في هذين المشروعين ١٢,٠٨٪ و ١,١٦٪ على التوالي، محققة إيرادات قدرها ٦,٨٦٥,٧١٣ ريال سعودي، تمثل ما نسبته ٤,٨٪ من إجمالي إيرادات الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م.

تقوم الشركة بإسناد بعض أعمال التسويق وأعمال المقاولات إلى أطراف خارجية، وذلك وفق ترتيبات تعاقدية، حيث بلغ إجمالي المقابل المدفوع نظير تلك الخدمات مبلغ وقدره ١٦,٨٣٧,٢٣٨ ريال سعودي تمثل ما نسبته ١١,٧٧٪ من إجمالي إيرادات الشركة وما نسبته ٤٨,٤٨٪ من صافي الربح للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، تتمثل في مبلغ وقدره ١٥,٣٠٠,٢٤٣ ريال سعودي نظير أعمال المقاولات المسندة إلى أطراف خارجية تمثل ما نسبته ١٠,٧٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة وما نسبته ٢٦,٧٩٪ من صافي الربح للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، ومبلغ وقدره ١,٥٣٦,٩٩٥ ريال سعودي تمثل ما نسبة ١,٠٧٪ من إجمالي إيرادات وما نسبته ٢,٦٩٪ من صافي الربح للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م.

ويوضح الجدولين التاليين تفاصيل الإيرادات المحققة من مبيعات الوحدات السكنية حسب المشاريع للسنوات المالية ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، وإيرادات عقود المقاولات والتطوير للغير.

الجدول رقم ١٧: إيرادات مبيعات الوحدات السكنية حسب المشاريع للسنوات المالية ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

م	المشروع	٢٠٢٣ م	المشروع	٢٠٢٤ م	المشروع	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
١	مسقا ١٢	٦,٣٤٢,٧٠٠ ريال سعودي	مسقا ١٢	٣,٠٥٤,٠٠٠ ريال سعودي	مسقا ٢٤	٣٥,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢	مسقا ١٣	٥,٤٦٧,٧٠٠ ريال سعودي	مسقا ١٣	٦٢٣,٠٠٠ ريال سعودي	مسقا ٢٦	٢٩,٧٥٩,٤٧٣ ريال سعودي
٣	مسقا ١٧	٤٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	مسقا ١٧	١٩,٥٤٤,٧٠٣ ريال سعودي	مسقا ٢٧	٦٩,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي
٤	أخرى	١٤٦,٥٦٥ ريال سعودي	مسقا ٢٤	٨,٩٨١,٩٣٠ ريال سعودي	-	-
٥	-	-	مسقا ٢٦	٣,٩٥٥,٠٠٠ ريال سعودي	-	-
	المجموع	١٢,٤٤١,٩٦٥ ريال سعودي	-	٣٦,١٩٨,٦٣٣ ريال سعودي	-	١٣٥,٢١٩,٤٧٣ ريال سعودي

الجدول رقم ١٨: إيرادات عقود المقاولات والتطوير للغير

المشروع	تفاصيل العقد	قيمة المشروع	التكلفة التقديرية للمشروع	تكلفة الإنجاز	نسبة الإنجاز	الإيرادات*
مشروع مسقا (٣١)	عقد مقاولات	٤٤,٦٧٧,٥٠٠ ريال سعودي	٣٥,٢٦٧,٣٨١ ريال سعودي	٤,٢٥٩,٥١١ ريال سعودي	١٢,٠٨٪	٥,٢٩٦,٠٤٣ ريال سعودي
مشروع مسقا (٣٢)	عقد تطوير	٦,٧٠١,٦٢٥ ريال سعودي	صفر	صفر	١٢,٠٨٪	٨٠٩,٤٠٧ ريال سعودي
مشروع مسقا (٣٢)	عقد مقاولات	٤٩,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	٤٠,٢٧١,٣٧٨ ريال سعودي	٤٦٧,٥٧٣ ريال سعودي	١,١٦٪	٥٧٤,١٤٢ ريال سعودي
مشروع مسقا (٣٢)	عقد تطوير	٧,٤١٧,٥٠٠ ريال سعودي	صفر	صفر	١,١٦٪	٨٦,١٢١ ريال سعودي
الإجمالي		١٠٨,٢٤٦,٦٢٥ ريال سعودي	٧٥,٥٣٨,٧٥٩ ريال سعودي	٤,٧٢٧,٠٨٤ ريال سعودي	-	٦,٨٦٥,٧١٣ ريال سعودي

* لم يكن لدى الشركة أي إيرادات أو عقود مقاولات وتطور للغير خلال الفترات السابقة وقد تم البدء فعلياً في هذا النشاط من خلال الشركة التابعة في النصف الثاني من العام ٢٠٢٥ م.

والجدير بالذكر أن إيرادات الشركة من قطاع الوساطة العقارية والبالغة ٨٨٩,٠٦٠ ريال سعودي، قد تحققت من خلال مساهمة الشركة في عمليتي وساطة عقارية من خلال بيع أرضين لصندوقين عقاريين وهم (بي أم أي ودينار)، وحصلت مقابل مساهمتها وجهودها في هذه العملية على جزء من عمولة البيع تمثل نسبة وقدرها ٢٥,١٪ من قيمة بيع الأرض الخاصة بمشروع صندوق بي ال ام اي وما نسبته ٦٢,٠٪ من قيمة بيع الأرض الخاصة بمشروع صندوق دينار.

وفي ما يلي نبذة توضيحي لقطاعات الشركة:

القطاع	الوصف
مبيعات الوحدات السكنية	هي الإيرادات الناتجة عن بيع الوحدات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها أو تملكها بغرض البيع.
إيرادات عقود المقاولات والتطوير للغير	يتمثل في إبرام وتنفيذ عقود أو تطوير مشاريع عقارية مملوكة لأطراف أخرى (عملاء) سواء كانت مشاريع سكنية أو تجارية.
إيرادات الوساطة العقارية	وهي ناتجة تحصيل الشركة عمولات مقابل تقديم خدمة خدمات الوساطة العقارية والتي تشمل تسويق العقارات وإتمام صفقات البيع أو التأجير نيابة عن الغير.
إيرادات التأجير	وهي الناتجة عن تأجير الأصول العقارية المملوكة للشركة (سكنية أو تجارية) لعملائها.

٦-٣ تفاصيل إيرادات الشركة حسب نوع العميل

تتنوع قاعدة عملاء الشركة بين القطاع الخاص والأفراد وقطاع الجهات شبه الحكومية، حيث بلغت إيرادات الشركة من المبيعات على القطاع الخاص والأفراد في عام ٢٠٢٣م ما قيمته ١٢,٤٤١,٩٦٥ ريال سعودي وبنسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة العام، وفي عام ٢٠٢٤م بلغت إيرادات الشركة من المبيعات على القطاع الخاص والأفراد ما قيمته ٣٦,١٩٨,٦٣٣ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال العام، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، بلغت إيرادات الشركة من المبيعات على القطاع الخاص والأفراد ما قيمته ٧٣,١٧١,٠٩٥ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٥١,١٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة، وبلغت إيرادات الشركة من المبيعات على قطاع الجهات شبه الحكومية ما قيمته ٦٩,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٤٨,٨٤٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة.

الجدول رقم ١٩: إيرادات الشركة حسب نوع العميل للسنوات المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

القطاعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	النسبة من إجمالي المبيعات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	النسبة من إجمالي المبيعات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	النسبة من إجمالي المبيعات
القطاع الخاص والأفراد	١٢,٤٤١,٩٦٥	١٠٠٪	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٠٠٪	٧٣,١٧١,٠٩٥	٥١,١٦٪
قطاع الجهات شبه الحكومية	-	-	-	-	٦٩,٨٦٠,٠٠٠	٤٨,٨٤٪
الإجمالي	١٢,٤٤١,٩٦٥	١٠٠٪	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٠٠٪	١٤٣,٠٣١,٠٩٥	١٠٠٪

المصدر: معلومات الإدارة

٧-٣ كبار عملاء الشركة

اعتمدت إيرادات الشركة خلال السنوات المالية ٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م على مبيعات العملاء الأفراد، حيث بلغت إيرادات الشركة من المبيعات على القطاع الخاص والأفراد في عام ٢٠٢٣م ما قيمته ١٢,٤٤١,٩٦٥ ريال سعودي وبنسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة العام، وفي عام ٢٠٢٤م بلغت إيرادات الشركة من المبيعات على القطاع الخاص والأفراد ما قيمته ٣٦,١٩٨,٦٣٣ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ١٠٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال العام، وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، قامت الشركة من خلال شركتها التابعة «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري» بإبرام اتفاقيات تطوير عقاري مع صناديق استثمارية عقارية مدارة من قبل مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، حيث تقوم الشركة التابعة بتقديم خدمات التطوير العقاري لهذه الصناديق، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، إيرادات الشركة من المبيعات على قطاع الأفراد ما قيمته ٦٦,٣٠٥,٣٨٢ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٤٦,٣٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة، وبلغت إيرادات الشركة من المبيعات على القطاع الخاص ما قيمته ٦,٨٦٥,٧١٣ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٤,٨٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة، كما بلغت إيرادات الشركة من المبيعات على قطاع الجهات شبه الحكومية ما قيمته ٦٩,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٤٨,٨٤٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة.

الجدول رقم ٢٠: إيرادات الشركة من أكبر خمسة عملاء في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

العميل	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة الخدمات المباعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	النسبة من إجمالي المبيعات
عميل رقم (١) الأفراد	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مبيعات وحدات سكنية	٦٦,٣٠٥,٣٨٢	٤٦,٣٦٪
عميل رقم (٤)	السعودية	طرف مستقل	تعاقدية	مبيعات وحدات سكنية	٦٩,٨٦٠,٠٠٠	٤٨,٨٤٪
عميل رقم (٢)	السعودية	طرف مستقل	تعاقدية	خدمات تطوير وحدات سكنية	٦,٢٠٥,٤٥٠	٤,٣٤٪
عميل رقم (٣)	السعودية	طرف مستقل	تعاقدية	خدمات تطوير وحدات سكنية	٦٦٠,٢٦٣	٠,٤٦٪
الإجمالي					١٤٣,٠٣١,٠٩٥	١٠٠٪

المصدر: معلومات الإدارة

٨-٣ كبار موردي الشركة

تمارس الشركة أنشطتها عن طريق شراء المواد اللازمة لتقديم منتجاتها العقارية، وتعتمد الشركة على التعاقد وأوامر الشراء والفوترة المباشرة في التعامل مع عقود التوريد وعلى أساس غير حصري، ويعني ذلك أنه يحق للموردين التعامل أو إبرام اتفاقيات مع منافسي الشركة بخصوص نفس المواد التي تتلقاها الشركة وعليه، قد يصعب على الشركة أن تضمن استمرار التوريد وعدم تأثر العمل في ظل عدم وجود عقود أو اتفاقيات حصرية طويلة الأجل مع هؤلاء الموردين الرئيسيين، هذا وقد بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٣ ما قيمته ١١,٩٨٣,٨٦٥ ريال سعودي وقد شكلت هذه المشتريات ما نسبته ١٥٦,٧٦٪ من إجمالي تكلفة مبيعات العام، وفي عام ٢٠٢٤ بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين ما قيمته ١٢,٨٢٤,٦١٥ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ٥٥,٣٦٪ من إجمالي تكلفة مبيعات العام، وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين ما قيمته ١٧,٣٠٨,١٠١ ريال سعودي، وبنسبة بلغت ٢٠,٩٧٪ من إجمالي تكلفة مبيعات الفترة، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

الجدول رقم ٢١: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٣

المورد	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة المواد المشتراة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	النسبة من تكلفة المبيعات
مورد (١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	حديد، أسمنت وبلوك	٤,٠٠٢,١٩٩	٥٢,٣٥٪
مورد (٢)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد سباكة وكهربا	٢,٤٦٥,٣٥٨	٣٢,٢٥٪
مورد (٣)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	٢,٤٢٧,٩٢٦	٣١,٧٦٪
مورد (٤)	السعودية	طرف مستقل	تعاقدية	مقاول عظم	٢,٢٥٩,٤٦٤	٢٩,٥٦٪
مورد (٥)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	سيراميك	٨٢٨,٩١٨	١٠,٨٤٪
الإجمالي					١١,٩٨٣,٨٦٥	١٥٦,٧٦٪

المصدر: الشركة

الجدول رقم ٢٢: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في عام ٢٠٢٤

المورد	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة المواد المشتراة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	النسبة من تكلفة المبيعات
مورد (١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	حديد، أسمنت وبلوك	٧,٢٠٥,٧٠٠	٣١,١٠٪
مورد (٦)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	٢,٤٧٢,٥٩٣	١٠,٦٧٪
مورد (٢)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد سباكة وكهربا	٢,٠٠٠,٨٦٢	٨,٦٤٪
مورد (٧)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	سيراميك	٨٦٥,٤٦٠	٣,٧٤٪
مورد (٨)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	أبواب	٢٨٠,٠٠٠	١,٢١٪
الإجمالي					١٢,٨٢٤,٦١٥	٥٥,٣٦٪

المصدر: الشركة

الجدول رقم ٢٣: مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المورد	الدولة	طبيعة العلاقة	نوعية الشراء	طبيعة المواد المشتراة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	النسبة من تكلفة المبيعات
مورد (٢)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد سباكة وكهربا	٥,٨١٢,٣٥٣	٧,٠٤٪
مورد (١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	حديد وأسمنت	٥,٧٣٢,٤١٤	٦,٩٤٪
مورد (٩)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	٢,٩٠٤,٦٠٠	٣,٥٢٪
مورد (١٠)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	مواد بناء	١,٤٤٩,١٢٦	١,٧٦٪
مورد (١١)	السعودية	طرف مستقل	أوامر شراء	خرسانة جاهزة	١,٤٠٩,٦٠٨	١,٧١٪
الإجمالي					١٧,٣٠٨,١٠١	٢٠,٩٧٪

المصدر: الشركة

٩-٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذات علاقة كأعضاء مجلس الإدارة وكبار المساهمين أو شركات يمتلكها أو يمثلها أعضاء في مجلس إدارة الشركة أو يمتلكون حصص مؤثرة في رأس مالها، هذا وقد بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ٤٧,١٣٠,٤٨٢ ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م، وقد شكل جزء من هذه المعاملات (تمويلات بقيمة ٤٣,٥٨٧,٣٨٦ ريال سعودي) ما نسبته ١٣, ٥٤٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كما شكل جزء من هذه المعاملات (مصروفات بالإئابة بقيمة ٣,٥٤٣,٠٩٧ ريال سعودي) ما نسبته ١٩, ٤٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

أما في عام ٢٠٢٤م فقد بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ١٤٢,٧٨٣,٨٠٧ ريال سعودي، وقد شكل جزء من هذه المعاملات (تمويلات بقيمة ٤٠,١٩٤,٧٣٠ ريال سعودي) ما نسبته ٢٧, ٩٩٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كما شكل جزء من هذه المعاملات (تحويل إلى رأس المال الإضافي بقيمة ٩٩,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي) ما نسبته ٤٧, ٩٠٪ من إجمالي حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وشكل جزء من هذه المعاملات (مصروفات بالإئابة بقيمة ٢,٦١٤,٠٧٧ ريال سعودي) ما نسبته ٠٩, ٢٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ٣,٥٨٤,٨٩٨ ريال سعودي، وقد شكل جزء من هذه المعاملات بطبيعة مدينة (سداد تمويل عبارة عن سداد التمويل التي تلقتها الشركة من المالك في فترات سابقة) تمثل ٩٢, ٠٣٪ من إجمالي المعاملات خلال الفترة، ومصروفات بالنيابة (مصارييف مدفوعة بالإئابة عبارة عن سداد قيمة رسوم دراسية لأحد أبناء المساهم وسداد قيمة رسوم حكومية للعماللة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمه ٢٨٥,٦٠٣ ريال سعودي تمثل ما نسبته ٧, ٩٧٪ من إجمالي المعاملات خلال الفترة وما نسبته ١٨, ٠٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، وقد تمت هذه المعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لم يُكون أي رصيد مستحق من طرف ذي علاقة (مالك رأس المال) وكذلك كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، بلغ الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة (مالك رأس المال) ما قيمته ٤٧,٧٦٥ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ٠٣, ٠٪ من إجمالي أصول الشركة، إلا أنه قد تم تصفية جميع المبالغ المطلوبة من الطرف ذي العلاقة، ولم يكن هناك أي رصيد مستحق منه كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

بلغ رصيد المستحق إلى طرف ذي علاقة (مالك رأس المال) كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ما قيمته ٦٥,٩٣١,٤٨٠ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ٨٩, ٨١٪ من إجمالي التزامات الشركة، كما بلغ الرصيد المستحق لطرف ذي علاقة (مالك رأس المال) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ما قيمته ٣,٥٣٧,١٣٣ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ٢٩, ٢٤٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في نهاية العام، أما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م فقد قامت الشركة بتسوية كامل الرصيد المستحق إلى طرف ذي علاقة ولم يتبقى أي رصيد مستحق لذلك الطرف كما في نهاية الفترة.

الجدير بالذكر أن الشركة حصلت الشركة على تمويلات من الجهات ذات العلاقة (مالك رأس المال) أرسدة بقيمة ٤٣,٥٨٧,٣٨٦ ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م، وبقيمة ٤٠,١٩٤,٧٣٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٤م، وكانت هذه المبالغ عبارة عن تمويلات من المساهم محمد الصقري بغرض شراء أراضي ومصارييف تطويرها (إنشاءات وتشطيبات)، ولا يوجد أي شروط تتعلق بهذا التمويل، أو طريقة سداده، أو مدة لها، أو أي فوائد تترتب عليها، كما أن هذا التعامل تم دون أي شروط تفضيله تفضيلية أو مزايا.

الجدول رقم ٢٤: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٣م

النسبة من إجمالي الالتزامات	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي المعاملات خلال السنة	٢٠٢٣م	طبيعة المعاملة	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
٥٤, ١٣٪	لا ينطبق	٩٢, ٤٨٪	٤٣,٥٨٧,٣٨٦	دائن	صافي التمويل	المالك	محمد على سعود الصقري
لا ينطبق	٤, ١٩٪	٧, ٥٢٪	٣,٥٤٣,٠٩٧	مدين	مصروفات بالإئابة		
٥٤, ١٣٪	٤, ١٩٪	١٠٠٪	٤٧,١٣٠,٤٨٣				الإجمالي

المصدر: القوائم المالية للشركة

وفيما يلي تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

تم التعامل بين (شركة مسقا للاستثمار) و(الأستاذ/محمد علي الصقري)، وهو تعامل تعود فيه مصلحة مباشرة: الأستاذ/محمد علي الصقري بصفته المساهم الكبير في المُصدر ورئيس مجلس الإدارة ومصصلحة غير مباشرة للأستاذ/صقري محمد علي الصقري بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري ومصصلحة غير مباشرة للأستاذ/غنام محمد علي الصقري بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري، وتلك التعاملات عبارة عن (تمويلات بغرض شراء أراضي المشاريع ومصاريف إنشائها) بمبلغ دائن وقيمهته (٤٢,٥٨٧,٣٨٦) ريال سعودي، و(مصاريف مدفوعة بالإنابة عبارة عن سداد رسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمهته (٣,٥٤٢,٠٩٧) ريال سعودي، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

الجدول رقم ٢٥: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٤م

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٤م	النسبة من إجمالي التعاملات خلال السنة	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي الالتزامات	النسبة من حقوق الملكية
		صافي التمويل	دائن	٤٠,١٩٤,٧٣٠	%٢٨,١٥	لا ينطبق	%٢٧٥,٩٩	لا ينطبق
محمد علي سعود الصقري	المالك	تحويل إلى رأس المال الإضافي	مدين	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	%٧٠,٠٢	لا ينطبق	لا ينطبق	%٩٠,٤٧
		مصروفات بالنيابة	مدين	(٢,٦١٤,٠٧٧)	%١,٨٣	لا ينطبق	%٢,٠٩	لا ينطبق
الإجمالي				١٤٢,٧٨٣,٨٠٧	%١٠٠		%٢٧٥,٩٩	%٩٠,٤٧

المصدر: القوائم المالية للشركة

وفيما يلي تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

تم التعامل بين (شركة مسقا للاستثمار) و(الأستاذ/محمد علي الصقري)، وهو تعامل تعود فيه مصلحة مباشرة: الأستاذ/محمد علي الصقري بصفته المساهم الكبير في المُصدر ورئيس مجلس الإدارة ومصصلحة غير مباشرة للأستاذ/صقري محمد علي الصقري بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري ومصصلحة غير مباشرة للأستاذ/غنام محمد علي الصقري بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري، وتلك التعاملات عبارة عن (تمويلات بغرض شراء أراضي المشاريع ومصاريف إنشائها) بمبلغ دائن وقيمهته (٤٠,١٩٤,٧٣٠) ريال سعودي، و(تحويل إلى رأس المال الإضافي) بمبلغ مدينة وقيمهته (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي، و(مصاريف مدفوعة بالإنابة عبارة عن سداد قيمة إيجار سكن خاص بالمساهم ومخالفات ورسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمهته (٢,٦١٤,٠٧٧) ريال سعودي، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

الجدول رقم ٢٦: المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

أطراف ذات علاقة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	طبيعة المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	النسبة من إجمالي التعاملات خلال السنة	النسبة من إجمالي الأصول	النسبة من إجمالي الالتزامات	النسبة من حقوق الملكية
محمد علي سعود الصقري	المالك	سداد التمويل	مدين	٣,٢٩٩,٢٩٥	%٩٢,٠٢	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
		مصروفات بالنيابة	مدين	٢٨٥,٦٠٢	%٧,٩٧	لا ينطبق	%٠,١٨	لا ينطبق
الإجمالي				٣,٥٨٤,٨٩٨	%١٠٠		%٠,١٨	-

المصدر: القوائم المالية للشركة

وفيما يلي تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م:

تم التعامل بين (شركة مسقا للاستثمار) و(الأستاذ/محمد علي الصقري)، وهو تعامل تعود فيه مصلحة مباشرة: الأستاذ/محمد علي الصقري بصفته المساهم الكبير في المُصدر ورئيس مجلس الإدارة ومصصلحة غير مباشرة للأستاذ/صقري محمد علي الصقري بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري ومصصلحة غير مباشرة للأستاذ/غنام محمد علي الصقري بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وأحد أبناء المساهم محمد علي الصقري، وتلك التعاملات عبارة عن (سداد قيمة التمويل المدفوع من قبل المساهم بعد رفع رأس المال) بمبلغ مدين وقيمهته (٣,٢٩٩,٢٩٥) ريال سعودي، ومصروفات بالنيابة (مصاريف مدفوعة بالإنابة عبارة عن سداد قيمة رسوم دراسية لأحد أبناء المساهم وسداد رسوم حكومية للعمالة الوافدة ورواتبهم وتأمينات) بمبلغ مدين وقيمهته ٢٨٥,٦٠٢ ريال سعودي، وقد تمت هذه التعاملات دون مزايا أو شروط تفضيلية.

ويوضح الجدول التالي الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م:

الجدول رقم ٢٧: الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة			
الرصيد كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	أطراف ذات علاقة
٤٧,٧٦٥	-	-	محمد علي سعود الصقري
٤٧,٧٦٥	-	-	الرصيد المستحق من أطراف ذو علاقة
الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة			
الرصيد كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	أطراف ذات علاقة
-	٣,٥٣٧,١٣٣	٦٥,٩٣١,٤٨٠	محمد علي سعود الصقري
-	٣,٥٣٧,١٣٣	٦٥,٩٣١,٤٨٠	الرصيد المستحق إلى أطراف ذو علاقة

المصدر: القوائم المالية للشركة

وقد خضعت جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لموافقة الإدارة وذلك قبل تحول الشركة إلى مساهمة مغلقة، ومستقبلاً يجب أن تخضع جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لموافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة العادية للشركة وفي حال وجود أية تعاملات مع أطراف ذات علاقة مستقبلية فسيتم عرضها على أقرب جمعية عامة، وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة للشركة على هذه التعاملات، فستضطر الشركة للبحث عن أطراف أخرى من غير ذوي العلاقة للتعامل معهم على تنفيذ الأعمال المسندة إلى أطراف ذوي علاقة.

هذا وقد تعذر على الشركة تطبيق أحكام الفقرة (١) من المادة (٧١) «الإفصاح عن المصلحة في الأعمال والعقود» من نظام الشركات والتي تنص على ما يلي:

«مع مراعاة حكم المادة (السابعة والعشرين) من النظام، يجب على عضو مجلس الإدارة فور علمه بأي مصلحة له سواء مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تكون لحساب الشركة، أن يبلغ المجلس بذلك، ويثبت هذا الإبلاغ في محضر اجتماع المجلس عند اجتماعه. ولا يجوز لهذا العضو الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في المجلس والجمعيات العامة. ويبلغ المجلس الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، ويرفق بالإبلاغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة يعد وفق معايير المراجعة المعتمدة في المملكة»

وقد تعذر على الشركة عقد جمعية للتصويت على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وذلك بسبب أن الشركة شركة مساهمة شخص واحد وهو السيد/محمد علي سعود الصقري، وله مصلحة مباشرة وغير مباشرة في جميع المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة، إذ لم تكن هناك أي معاملات مع أطراف ذات علاقة سوى المساهم نفسه، وعليه لا يمكن له التصويت على هذه المعاملات.

١-٣ رؤية الشركة

تهدف الشركة بناء مجتمعات مستقبلية متكاملة تلبى احتياجات عملائها بأسلوب يحقق أعلى مستويات الجودة وبأسعار تنافسية.

١١-٣ رسالة الشركة

تسعى الشركة إلى جعل المسكن بأسعار معقولة حقيقة واقعية من خلال بناء مجتمعات قوية ومتكاملة تلبى تطلعات عملائنا وتمتد جودة الحياة.

١٢-٣ استراتيجية الشركة العامة

- تقديم منتجات عقارية سكنية متنوعة تلبي احتياجات عملائها المستهدفين.
- التطوير المميز للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
- الابتكار في التصميم والجودة العالية في التنفيذ.

١٣-٣ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

١. تحقيق نقطة تعادل منخفضة لكل وحدة سكنية بهدف زيادة العائد على الاستثمار للمستثمرين، مع ضمان استدامة العوائد على المدى الطويل.
٢. الابتكار في التصميم لضمان استغلال أمثل للمساحات السكنية، مما يعزز من الميزة التنافسية للمشروع ويوفر بيئة معيشية مريحة وعصرية تلبي احتياجات العملاء.
٣. توفير حلول سكنية مرنة تتناسب مع مختلف احتياجات السوق، مما يساهم في جذب شريحة واسعة من المستفيدين.
٤. العمل على استخدام تقنيات البناء الحديثة لضمان التكاليف وجودة التنفيذ في الوقت ذاته.

١٤-٣ السجلات التجارية للشركة وشركتها التابعة

الجدول رقم ٢٨: جدول السجلات التجارية

اسم الشركة	الهيكل القانوني	رقم السجل التجاري	تاريخ السجل التجاري	تاريخ انتهاء السجل التجاري
شركة مسقا للاستثمار	شركة مساهمة مغلقة	١٠١٠٦٧٣٥٥٣	١٤٤٢/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣ م)	١٤٤٨/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/١٢ م)
شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (الشركة التابعة)	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٩٢١٢٣٤٥	١٤٤٦/٠٩/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣ م)	١٤٤٨/٠٨/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/١٧ م)

المصدر: الشركة

١٥-٣ الشركة التابعة

الجدول رقم ٢٩: الشركة التابعة

اسم الشركة	الهيكل القانوني	رأس المال	تاريخ التأسيس	تاريخ بدء ممارسة النشاط	النشاط	نسبة الملكية
شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	٢٥,٠٠٠ ريال سعودي	٢٠٢٥/٠٣/١٣ م	٢٠٢٥/٠٦/١٢ م	الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.... الخ) - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية والغير سكنية - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - المساهمات العقارية - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق والإعلان العقاري - التحليل العقاري.	٪١٠٠

المصدر: الشركة

١٦-٣ العقارات المملوكة للشركة

لدى الشركة عدة عقارات مملوكة بموجب صكوك نظامية صادرة عن الجهات النظامية كما في تاريخ هذا المستند وهي موضحة في الجدول أدناه:

الجدول رقم ٣٠: العقارات المملوكة للشركة

الرقم	العقار	المدينة	الحي	المالك	رقم الصك	المساحة	ملاحظة
١	عقار مؤلف من سبع قطع من المخطط رقم (٢٥٠٩)*	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٢١٠٨١٧٠٠٥٠٩٦	٢٦,١٥٠ م ^٢	تم فرز العقار إلى ١٠٠ وحدة مباع منها حتى تاريخ ٢٠٢٥-٩-٣٠م عدد ٩٠ وحدة سكنية، تم فك الرهن وسداد كامل القرض
٢	عقار مؤلف من عشرة قطع أراضي من المخطط رقم ٢٥٠٩	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٣٩٩٠٧٤٠٠٥٧٧٧	٢٩,٠٠٠ م ^٢	تم فرز العقار إلى ١٤٠ وحدة سكنية كما تم البيع بالكامل
٣	عقار مؤلف من ستة قطع أراضي من المخطط رقم ٢٢/٢٢٠٢ - ١/٢٢٠٢	الرياض	الصفاء	شركة مسقا للاستثمار	٦٦٠٠٢٦٢٩٨٧٨١	٦,٣١٠,٤٢	مسجل تسجيل عيني أولي بموجب صك رقم ٩٥٤٥٤٣٦٣٧٧١٠٠٠٠٠ بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٤م
٤	مبنى سكني/تجاري قائم على خمسة قطع أراضي في المخطط رقم ٢٥٠٩	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٣٨٦٠١٦٢٦١٧٦٠٠٠٠٠	٣,٩٠٠	تم فرز العقار إلى ٦٨ وحدة وتم بيع ٦٥ وحدة حتى تاريخ ٢٠٢٥/٩/٣٠م
٥	قطعة الأرض رقم ٤/٦٥٢٣ من المخطط رقم ٢٥٠٩	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٣٦٠٠٢٦١٨٦٤١٨	٣,٦٠٠	تم فرز العقار إلى ٥٧ وحدة سكنية بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١م
٦	قطعة الأرض رقم ٣١٩٤ من المخطط رقم ٣٠٦٣	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٢٦٠٠٢٦١٨٨٢٢٧	٧٥٩,٥٤	تم فرز العقار إلى ٦ وحدات سكنية بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢هـ
٧	عقار مؤلف ٦ قطع ارضي رقم ٣١٩٨ و ٣١٩٦ و ٣١٩٤ و ٣٢٠٠ و ٣٢٠٢ و ٣٠٦٣	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٤٦٤٣٨٧٥١٤٠١٠٠٠٠٠	٤,٧٨٩,٥٤	تم فرز العقار إلى ٨٠ وحدة سكنية بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥م
٨	عقار مؤلف من ٥ قطع أرضي رقم ١/١/١/٩ و ١/١/١/٨ و ١/١/١/١١ و ١/١/١/١٠ و ١/١/١/١٢ مخطط ٢٨٤٤	الرياض	القادسية	شركة مسقا للاستثمار	٤٢٢٦٠٧٤٧٥٠٧٠٠٠٠٠ ٨٢٧٢٤٣٣٠٦٩٥٠٠٠٠٠ ٣٠٠٧٣٦٦٩٧٦٢٠٠٠٠٠ ٥٢٨٩٣٢٦١٧٧٠٠٠٠٠٠ ٨١٧٧٤٦٦٧١٠٤٠٠٠٠٠	١٠,٦٩٥	-

المصدر الشركة

* العقار المشار إليه كان مرهوناً لبنك العربي الوطني وتم سداد القرض وفك الرهن.

١٧-٣ المشاريع الحالية تحت التطوير

الجدول رقم ٣١: المشاريع الحالية للشركة

م	اسم المشروع	نوع الوحدات	الموقع	عدد الوحدات/المساحة	نسبة الإنجاز الحالية	الوضع الراهن	مساحة الأرض «م»	نسبة البيع	نسبة البناء	تكلفة المشروع «ريال سعودي»***	مدة إنشاء المشروع	سنة اكتمال المشروع	مالك المشروع								
١	مشروع مسقا ٢٤	شقق سكنية	الرياض - حي طويق	١٠٠ وحدة	%١٠٠	منفذ بالكامل	٦,١٥٠	%٧٢	%١٠٠	٢٨,٥٣٦,٧٨٢	٢٤ شهر	٢٠٢٣م	الشركة								
٢	مشروع مسقا ٢٦	شقق سكنية	الرياض - حي طويق	٦٨ وحدة	%١٠٠	منفذ بالكامل	٣,٩٠٠	%٩٦	%١٠٠	١٩,٣٧٥,٢٥٢	١٨ شهر	٢٠٢٤م	الشركة								
٣	مشروع مسقا ٢٨	شقق سكنية	الرياض - حي طويق	٨٦ وحدة	%٩٠	تحت التنفيذ	٥,٣٣٦	%٠,٠٠	%٩٠	٢٣,٧٣٣,٠٣٢	١٨ شهر	٢٠٢٥م	الشركة								
٤	مشروع مسقا ٢٩	شقق سكنية	الرياض - حي طويق	٥٧ وحدة	%٩٥	تحت التنفيذ	٣,٦٠٠	%٠,٠٠	%٩٨	١٨,٥١٠,٢٩٤	١٨ شهر	٢٠٢٥م	الشركة								
٥	مشروع مسقا ٣٠	شقق سكنية	الرياض - حي الصفا	١١٠ وحدة	%٨٥	تحت التنفيذ	٦,٦٣٠	%٠,٠٠	%٨٥	٣٢,٣٨٦,٠٣٤	١٨ شهر	٢٠٢٥م	الشركة								
٦	مشروع مسقا ٣١*	شقق سكنية	الرياض - حي السعادة	٢٢٠ وحدة	%١٢,٥	تحت التنفيذ	١٤,٢٩١	%٠,٠٠	%١٢,٠٨	٥١,٣٧٩,١٢٥	١٢ شهر	٢٠٢٦م	صندوق استثمار عقاري								
٧	مشروع مسقا ٣٢*	شقق سكنية	الرياض - حي السعادة	٢٤٦ وحدة	%٥,٠٠	تحت التنفيذ	١٥,٨٧١	%٠,٠٠	%١,١٦	٥٦,٨٦٧,٥٠٠	١٢ شهر	٢٠٢٦م	صندوق استثمار عقاري								
٨	مشروع مسقا ٣٣**	شقق سكنية	الرياض - حي القادسية	٢٠٠ وحدة	%٥,٠٠	تحت التنفيذ	١٠,٦٩٥	%٠,٠٠	%٥	٢٩,٦٠٨,١٨٧	١٨ شهر	٢٠٢٦م	الشركة								
الإجمالي											لا ينطبق	-	١,٠٨٧	لا ينطبق	لا ينطبق	٦٦,١٥٣	لا ينطبق	لا ينطبق	٢٦٠,٣٩٦,٢٠٦	لا ينطبق	لا ينطبق

* تقوم الشركة التابعة بتقديم خدمات التطوير العقاري وتنفيذ المشاريع المملوكة لصناديق استثمار عقاري، وتشمل (مشروع مسقا ٣١ ومشروع مسقا ٣٢)، المرخصة من هيئة السوق المالية وذلك مقابل أتعاب تطوير تبلغ ١٥,٠٠٠٪ من إجمالي التكلفة، والتنفيذ بقيمة ١,١٥٠ ريال للمتر المسطح.

** قامت الشركة بشراء أرض مشروع مسقا ٣٣ في أغسطس من عام ٢٠٢٥م، بقيمة بلغت ٢٧,٨٠٨,٢٧٤ ريال سعودي وبمساحة بلغت ١٠,٦٩٥ م^٢، وقد تم البدء في تنفيذ المشروع بشكل مباشر في نفس الشهر.

*** في المشاريع الخاصة بالشركة تُعد تكلفة المشروع عبارة عن قيمة شراء الأرض وقيمة إنشاءات التطوير والمقاولات وفي المشاريع الخاصة بالصناديق تعد تكلفة المشروع إجمالي قيمة العقد مضاعفاً إليها ١٥٪ قيمة العقد البالغة ٤٤,٦٧٧,٥٠٠ ريال و ٤٩,٤٥٠,٠٠٠ ريال لمشروع مسقا (٣٢/٣١)

١٨-٣ المشاريع السابقة التي نفذتها الشركة

الجدول رقم ٣٢: المشاريع السابقة التي نفذتها الشركة

اسم المشروع	نوع الوحدات	الموقع	عدد الوحدات	نسبة الإنجاز الحالية	الوضع الراهن	مساحة الأرض «م»	نسبة البيع	تكلفة المشروع «ريال سعودي»	مدة إنشاء المشروع	سنة اكتمال المشروع									
مشروع مسقا ١٢	فلل سكنية	الرياض-المزاحمية- حي الجامعة	١٢ فيلا	%١٠٠	مُبَاع	٢,٤٠٠	%١٠٠	٥,٧٣١,٧٧٤	١٨ شهر	٢٠٢٣م									
مشروع مسقا ١٣	شقق سكنية	الرياض-حي ظهرة لبن	١٢ شقة	%١٠٠	مُبَاع	١,٠٥٠	%١٠٠	٣,٦١٧,٠٤٧	١٨ شهر	٢٠٢٣م									
مشروع مسقا ١٧	شقق سكنية	الرياض-حي ظهرة لبن	٤١ شقة	%١٠٠	مُبَاع	٣,٦٠٠	%١٠٠	١٣,٥٠١,٥٣١	١٨ شهر	٢٠٢٣م									
مشروع مسقا ٢٥	درايفز ثرو	الرياض- حي طويق	لا ينطبق	%١٠٠	مُبَاع	٩٠٠	%١٠٠	٢,٢٥٦,٦٤٩	١٢ شهر	٢٠٢٤م									
مشروع مسقا ٢٧	شقق سكنية	الرياض- حي طويق	١٤٠	%١٠٠	مُبَاع	٩,٠٠٠	%١٠٠	٤٠,٦٨٨,٧٩٤	١٨ شهر	٢٠٢٥م									
الإجمالي											لا ينطبق	الرياض	٢٠٥ وحدة	%١٠٠	١٦,٩٥٠	%١٠٠	٦٥,٧٩٥,٧٩٥	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: الشركة

١٩-٣ العقود الجوهرية للشركة

أبرمت الشركة في إطار ممارستها لأعمالها عددًا من العقود معظمها قصيرة الأجل، تنوعت موضوعاتها بين تنفيذ أعمال للبنية التحتية وأعمال إنشائية إضافة إلى أعمال عزل وصيانة وتركيب مصاعد كهربائية وأبواب وتركيب بلاط يدويا .

تتراوح مدة هذه العقود بين مدة أداها أربعة (٤) أيام وأقصاها أربعة وعشرين (٢٤) شهراً وأغلبها تم تنفيذها، وقد تم تحديد قيم بعض العقود وفقاً لكميات تقديرية، نظراً لأن بعض العقود تنفذ بناء على تقدير كميات من المواد الأولية وفقاً لمساحات محددة، وأغلب هذه العقود تتضمن التزاماً بضمان الأعمال تقع على عاتق منفذي الأعمال لأجل بعيد .

وفيما يلي قائمة بالعقود التي أبرمتها الشركة في إطار ممارستها لأعمالها والتي تم تنفيذها وتلك التي ما تزال سارية حتى تاريخ هذا التقرير، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:

الجدول رقم ٣٣: ملخص العقود الجوهرية

الرقم	تاريخ العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد	مدة العقد
١	٢٠٢٥/٠٦/١٢	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ خدمات إدارة وتطوير ومقاولات المشروع	أتعاب التطوير المستحقة للمطور (١٥٪) من قيمة التطوير الفعلية البالغة (٤٤,٦٧٧,٥٠٠) ريال سعودي و(٥٪) مبلغ احتياطي احترازي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	خلال مدة أقصاها أربعة وعشرين (٢٤) شهر من تاريخ إصدار رخصة البناء
٢	٢٠٢٥/٠٦/١٥	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	صندوق استثماري عقاري	تنفيذ خدمات إدارة وتطوير ومقاولات المشروع	أتعاب التطوير المستحقة للمطور (١٥٪) من قيمة التطوير الفعلية البالغة (٤٩,٤٥٠,٠٠٠) ريال سعودي و(٥٪) مبلغ احتياطي احترازي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	خلال مدة أقصاها ثمانية عشر (١٨) شهر من تاريخ إصدار رخصة البناء
٣	٢٠٢٥/٠٧/١٠	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	شركة مزن الإنجاز للمقاولات	تنفيذ أعمال العظم لمشروع مسقا ٣١	أتعاب تنفيذ أعمال العظم (الإنشاءات الخرسانية) بقيمة (٣,٨٦٩,٢٥٠) ريال سعودي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	خمس أشهر من تاريخ تسليم دفان الميدة
٤	٢٠٢٥/٠٨/٢٧	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ أعمال العظم لمشروع مسقا ٣٢	أتعاب تنفيذ أعمال العظم (الإنشاءات الخرسانية) شاملة المواد بقيمة (١٧,٨٣٥,٠٠٠) ريال سعودي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	أربعة أشهر من تاريخ الانتهاء من صبه النظافة فوق الميدة
٥	٢٠٢٥/٠٩/٢٨	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	توريد وتركيب نظام إطفاء الحريق والإنذار لمشروع مسقا ٣١	أتعاب توريد وتركيب نظام إطفاء الحريق والإنذار المبكر ضد الحريق بقيمة (٩٨٤,٣٨٥) ريال سعودي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	ثمانية أشهر
٦	٢٠٢٥/١٢/٠١	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ أعمال العظم لمشروع مسقا ٣٣	أتعاب تنفيذ أعمال العظم (الإنشاءات الخرسانية) بقيمة (٣,٦٧٥,٠٠٠) ريال سعودي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	أربعة أشهر من تاريخ الانتهاء من الرد وقواعد الميدة

المصدر: الشركة

٢٠-٣ التراخيص والشهادات

حصلت الشركة على عدد من التراخيص والتصاريح من الجهات المعنية لتمكينها من القيام بعملياتها، وهي كما يلي:

الجدول رقم ٣٤: جدول التراخيص والشهادات

الشركة	نوع الترخيص	رقم الترخيص/الشهادة	الجهة المرخصة	تاريخ نهاية الترخيص
شركة مسقا للاستثمار	تأهيل مطور عقاري	٢١٤٢١٨٠٧٩٦	مركز خدمات المطورين (إتمام)	لا ينطبق
شركة مسقا للاستثمار	ممارسة نشاط المساهمات العقارية	١٥٤٥	الهيئة العامة للعقار	لا ينطبق
شركة مسقا للاستثمار	شهادة الالتزام بحماية الأجور	١٥١٠٩٦-٩٠٨٤١٠٨٦	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	٢٠٢٦/٠٥/١٦
شركة مسقا للاستثمار	شهادة التوطين	١٤٨٨٠٢-١٣٢٩٦٩٧٠	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	٢٠٢٦/٠٨/٠١
شركة مسقا للاستثمار	شهادة الزكاة	لا ينطبق	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٤٤٨/١١/٢٣
شركة مسقا للاستثمار	شهادة التأمينات	١١٣٣٠٤٠٦٢	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٨/٠٢/١٨
شركة مسقا الأولى	شهادة التأمينات	١١٣٣٠٤٢٣٧	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٧/١٢/١٧

الشركة	نوع الترخيص	رقم الترخيص/الشهادة	الجهة المرخصة	تاريخ نهاية الترخيص
شركة مسقا الأولى	تأهيل مطور عقاري	٢٥٧٢٩٣٨٧٢٤	مركز خدمات المطورين (إتمام)	لا ينطبق
شركة مسقا الأولى	شهادة تأهيل مطور عقاري «البيع والتأجير على الخارطة»	١٨٨٩	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٨/٠٧/٢٨ م

المصدر: الشركة

٢١-٣ قائمة العقارات التي تستأجرها الشركة

الجدول رقم ٣٥: جدول العقارات التي تستأجرها الشركة

نوع العقار	الموقع	بيانات الوحدة	مساحة العقار	قيمة الإيجار السنوي (ريال)	تاريخ نهاية العقد
مكتبي	الرياض - حي حطين طريق الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز	مكتب يقع في الطابق الأول، رقم وحدة (١٨) في عمارة تجارية	٣٢٥	٢١٦,٢٥٠*	٢٠٢٦/١٢/٣١ م

المصدر: الشركة

* شاملة ضريبة القيمة المضافة

* تستأجر الشركة مقرها من طرف مستقل وعلى أسس تجارية وبدون أي مزايا تفضيلية

٢٢-٣ وثائق التأمين

الجدول رقم ٣٦: وثائق التأمين الحالية للشركة

المؤمن	نوع التغطية التأمينية	تاريخ نهاية الاتفاقية
بوابا العربية للتأمين التعاوني	تأمين طبي	٢٠٢٦/٠٥/٣٠ م

٢٣-٣ الدعاوى القضائية

كما في تاريخ هذه النشرة لا يوجد قضايا قانونية مرفوعة ضد الشركة بصفتها (مدعى عليها) أو مرفوعة من الشركة بصفتها (مدعى).

٢٤-٣ الموظفون والسعودة

بلغ عدد موظفي الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م عدد (١٩) موظف منهم (٧) موظفين سعوديين و(١٢) موظف غير سعودي، وبنسبة توظيف بلغت نحو (٣٦٪)، وتدرج الشركة في برنامج نطاقات حالياً ضمن النطاق البلايني، وتوضح الجداول التالية أعداد الموظفين ونسبة السعودة وتوزيعهم على إدارات الشركة خلال الأعوام ٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م.

الجدول رقم ٣٧: جدول أعداد العاملين بالشركة

السنوات	٢٠٢٣ م		٢٠٢٤ م		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	٦	٪٤٦,١٥	٦	٪٣٥,٢٩	٧	٪٣٦,٨٥
غير السعوديين	٧	٪٥٣,٨٥	١١	٪٦٤,٧١	١٢	٪٦٣,١٥
المجموع	١٣	٪١٠٠	١٧	٪١٠٠	١٩	٪١٠٠

المصدر: الشركة

الجدول رقم ٣٨: جدول توزيع الموظفين على الإدارات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م		٢٠٢٤ م		٢٠٢٣ م		الإدارات
غير سعودي	سعودي	غير سعودي	سعودي	غير سعودي	سعودي	
١	٢	١	٢	-	٢	الإدارة التنفيذية
٦	١	٦	١	٤	١	إدارة المشاريع
١	١	١	١	١	١	إدارة المبيعات والتسويق
٣	٠	٢	١	٢	١	الإدارة المالية
١	٣	١	١	-	١	إدارة الخدمات المشتركة
١٢	٧	١١	٦	٧	٦	المجموع

المصدر: الشركة

٣-٢٥ العلامات التجارية وحقوق الملكية

الجدول رقم ٣٩: العلامات التجارية للشركة

العلامة التجارية	اسم المالك	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية
	شركة مسقا للاستثمار	١٤٤٣٠٢٦٦٣٩	٢٠/١١/١٤٤٣هـ	١٢/٠٨/١٤٤٣هـ	١١/٠٨/١٤٥٣هـ

المصدر: الشركة

٣-٢٦ صناديق الاستثمار العقاري

قامت الشركة من خلال شركتها التابعة «شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري» بإبرام اتفاقيات تطوير عقاري مع صناديق استثمارية عقارية مدارة من قبل مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، حيث تقوم الشركة التابعة بتقديم خدمات التطوير العقاري لهذه الصناديق وفيما يلي بيان لهذه الاتفاقيات:

١. قامت شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري في تاريخ ١٢/٠٦/٢٠٢٥ م بتوقيع اتفاقية تطوير عقاري وتنفيذ مع شركة ضيافة حطين العقارية، وهي شركة تم تأسيسها لغرض حفظ الأصول العقارية العائدة لصندوق بي إل إم إي ومسقا السعادة، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق يُدار من قبل شركة بي إل إم إي (مجموعة بنك لندن والشرق الأوسط) وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وقد اتفق الطرفان على أن تكون أتعاب التطوير المستحقة للمطور (شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري) تبلغ ما نسبته ١٥,٠٠٪ من إجمالي تكلفة التطوير الفعلي والتي تُقدر بمبلغ ٤٤,٦٧٧,٥٠٠ ريال سعودي وبواقع ١,١٥٠ ريال للمتر المسطح، ويضاف إلى هذا المبلغ احتياطاً احترازياً بنسبة ٥,٠٠٪ لمواجهة أي تجاوز محتمل في التكاليف، ويعمل الصندوق على بناء عدد ٢٢٠ وحدة سكنية بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٣٧,٠٠٠ تقريباً.
٢. قامت شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري في تاريخ ١٥/٠٦/٢٠٢٥ م بتوقيع اتفاقية تطوير عقاري وتنفيذ مع صندوق مسقا ودينار السعادة ٢، وهو صندوق استثمار عقاري مرخص من هيئة السوق المالية، ومدار من قبل شركة دينار للاستثمار وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية، وقد اتفق الطرفان على أن تكون أتعاب التطوير المستحقة للمطور (شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري) تبلغ ما نسبته ١٥,٠٠٪ من إجمالي تكلفة التطوير الفعلي والتي تُقدر بمبلغ ٤٩,٤٥٠,٥٠٠ ريال سعودي وبواقع ١,١٥٠ ريال للمتر المسطح، ويضاف إلى هذا المبلغ احتياطاً احترازياً بنسبة ٥,٠٠٪ لمواجهة أي تجاوز محتمل في التكاليف، ويعمل الصندوق على بناء عدد ٢٤٦ وحدة سكنية بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٤٣,٠٠٠ تقريباً:

- لا يوجد للشركة نشاط تجاري آخر خارج المملكة ولا تملك أية أصول أخرى خارجها كما بتاريخ نشر هذه النشرة.
- تقوم إدارة الشركة بمتابعة السوق بشكل دائم سواء داخل المملكة أو خارجها للتعرف على المستجدات والأفكار والابتكارات الجديدة في مجال عمل الشركة، وباستثناء ذلك فإنه لا يوجد لدى الشركة أي سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة.
- وتقر الشركة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمالها يمكن أن يؤثر أو يكون أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال (١٢) شهراً الأخيرة.
- كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة عمل الشركة.



- ① هيكل الملكية
- ② والهيكـل التنظيمي

٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

٤-١ هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول رقم ٤٠: هيكل الملكية قبل الطرح وبعده

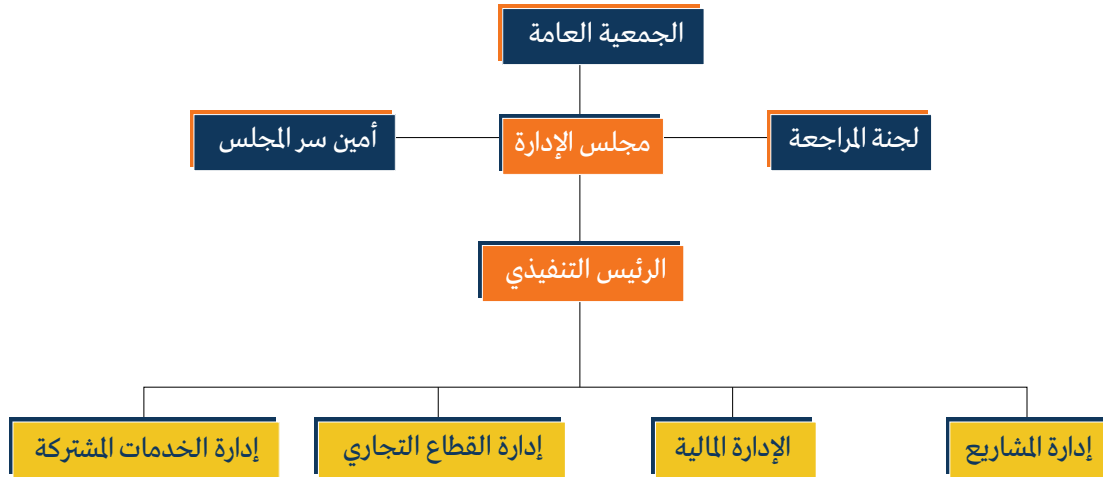
بعد الطرح		قبل الطرح		المساهمين
نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
٪٩٠,٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	محمد علي سعود الصقري
٪١٠,٠٠	١١,١١١,١١١	لا يوجد	لا يوجد	المستثمرون المؤهلون
٪١٠٠	١١١,١١١,١١١	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: الشركة

* لا يوجد أي ملكية غير مباشرة للمساهم الحالي كما في تاريخ هذه النشرة.

٤-٢ الهيكل التنظيمي

الشكل البياني رقم (١): الهيكل التنظيمي للشركة



٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة

١-٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

الجدول رقم ٤١: أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

أعضاء مجلس الإدارة ^(١)									
الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية ^(٢)	الجنسية	العمر (سنة)	الملكية قبل الطرح		الملكية بعد الطرح	
						النسبة	العدد ^(٣)	النسبة	العدد
محمد علي سعود الصقري	رئيس المجلس	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٦٧	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠%
صقري محمد علي الصقري	نائب الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٣٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
غنام محمد علي الصقري	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٣٢	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
محمد ابراهيم الحسينان	عضو	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	٣٥	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
أمين سر مجلس الإدارة ^(٤)									
محمد فوزي محمد نصر	أمين سر المجلس	-	-	أردني	٣٢	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: الشركة

(١) تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة المذكورين أعلاه وذلك لمدة سنة واحدة تبدأ من تاريخ قرار تشكيل المجلس وذلك في جلسته المنعقدة في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/٠٣/٢٠٢٥م)، وقد وافقت الجمعية غير العادية للشركة المنعقدة في تاريخ ١١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م) على تعديل مدة دورة مجلس الإدارة الحالي لتكون ثلاث سنوات وتنتهي في (١٨/٠٣/٢٠٢٨م).

(٢) تم الاستناد على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة في كل من:

- أن يكون مالكا لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضويتها.
- أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو عن ٥٠% من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
- أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

هذا ولا تعد من قبيل المصلحة النافية لاستقلالية عضو مجلس الإدارة التي يجب الحصول على ترخيص من الجمعية العامة العادية، الأعمال والعقود التي تتم لتلبية الاحتياجات الشخصية إذا تمت هذه الأعمال والعقود بنفس الأوضاع والشروط التي تتبعها الشركة مع عموم المتعاقدين والمتعاملين وكانت ضمن نشاط الشركة المعتاد.

(٣) لا يوجد أي ملكية غير مباشرة في أسهم الشركة لأي من أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذه النشرة.

(٤) وافق مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/٠٣/٢٠٢٥م) على تعيين السيد/محمد فوزي محمد نصر كأمين لسر المجلس.

٤-٣-٤ مسؤوليات ومهام مجلس الإدارة

- يمثل مجلس الإدارة جميع المساهمين، وعليه بذل واجبي العناية والولاء في إدارة الشركة وكل ما من شأنه صون مصالحها وتمييزها وتعظيم قيمتها.
- تقع على عاتق مجلس إدارة الشركة المسؤولية عن أعمالها وإن فوض لجاناً أو جهات أو أفراد في ممارسة بعض اختصاصات. وفي جميع الأحوال، لا يجوز لمجلس الإدارة إصدار تفويض عام أو غير محدد المدة.
- مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة في نظام الشركات ولوائح التنفيذية ونظام الشركة الأساس، يكون لمجلس الإدارة أوسع الصلاحيات في إدارة الشركة وتوجيه أعمالها بما يحقق أغراضها، ويدخل ضمن مهام مجلس الإدارة واختصاصات ما يلي:
 ١. وضع الخطط والسياسات والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، والتأكد من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، ومن ذلك:
 - أ. وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها.
 - ب. تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الموازنات التقديرية بأنواعها.
 - ت. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
 - ث. وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - ج. المراجعة الدورية للهيكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
 - ح. التحقق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسية.
 ٢. وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
 - أ. وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.
 - ب. التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - ت. التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر؛ وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة، وطرحتها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.
 - ث. المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.
- ٣. إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة بما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.
- ٤. وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح.
- ٥. وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقيد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقيد الإدارة التنفيذية بها.
- ٦. الإشراف على إدارة مالية الشركة، وتدقيقها النقدية، وعلاقتها المالية والائتمانية مع الغير.
- ٧. الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي:
 - أ. زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
 - ب. حل الشركة قبل الأجل المعين في نظام الشركة الأساس أو تقرير استمرارها.
- ٨. الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي:
 - أ. استخدام الاحتياطي الاتفاقي للشركة في حال تكوين من قبل الجمعية العامة غير العادية وعدم تخصيص لغرض معين.
 - ب. تكوين احتياطات أو مخصصات مالية إضافية للشركة.
 - ت. طريقة توزيع أرباح الشركة الصافية.
- ٩. إعداد القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة واعتمادها قبل نشرها.

١٠. إعداد تقرير مجلس الإدارة واعتماده قبل نشره.
١١. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
١٢. إرساء قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوج الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.
١٣. تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحدّد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.
١٤. تحديد أنواع المكافآت التي تُمنح للعاملين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم، بما لا يتعارض مع الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة.
١٥. وضع القيم والمعايير التي تحكم العمل في الشركة.

٤-٣-٣ مهام رئيس مجلس الإدارة

- دون إخلال باختصاصات مجلس الإدارة، يتولى رئيس مجلس الإدارة قيادة المجلس والإشراف على سير عمله وأداء اختصاصاته بفعالية، ويدخل في مهام واختصاصات رئيس مجلس الإدارة بصفة خاصة ما يلي:
١. ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب على المعلومات الكاملة والواضحة والصحيحة وغير المضللة.
 ٢. التحقق من قيام مجلس الإدارة بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
 ٣. تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركات ولوائح التنفيذية ونظام الشركة الأساس.
 ٤. تشجيع أعضاء مجلس الإدارة على ممارسة مهامهم بفعالية وبما يحقق مصلحة الشركة.
 ٥. ضمان وجود قنوات للتواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.
 ٦. تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، وإيجاد ثقافة تشجع على النقد البناء.
 ٧. إعداد جدول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسألة يطرحها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو يثيرها مراجع الحسابات، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس.
 ٨. عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.
 ٩. إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها.

٤-٣-٤ مهام عضو مجلس الإدارة المستقل

على عضو مجلس الإدارة المستقل المشاركة بفعالية في أداء المهام الآتية:

١. التحقق من مراعاة مصالح الشركة ومساهميها وتقديمها عند حصول أي تعارض في المصالح.
٢. إبداء الرأي المستقل في المسائل الاستراتيجية، وسياسات الشركة، وأدائها، وتعيين أعضاء الإدارة التنفيذية.
٣. الإشراف على تطوير قواعد الحوكمة الخاصة بالشركة، ومراقبة تطبيق الإدارة التنفيذية لها.

٤-٣-٥ مهام أمين سر المجلس

يُعيّن مجلس الإدارة أميناً للسر من بين أعضائه أو من غيرهم، وتحدّد اختصاصات ومكافآت أمين السر بقرار من مجلس الإدارة على أن تتضمن هذه الاختصاصات ما يلي:

١. توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من نقاشات ومداولات، وبيان مكان الاجتماع وتاريخ ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص ومنظم، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها (إن وجدت)، وتوقيع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين.

٢. حفظ التقارير التي تُرفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.
٣. تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
٤. التحقق من تقييد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها المجلس.
٥. تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.
٦. عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مرنثياتهم حيالها قبل توقيعها.
٧. التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
٨. التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.
٩. تنظيم سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
١٠. تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

الجدول رقم ٤٢: السيرة الذاتية لمحمد علي سعود الصقري

الاسم	محمد علي سعود الصقري
العمر	٦٧ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- حاصل على بكالوريوس إدارة النظم والمعلومات من جامعة استراير، الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٠٣م.
الخبرات العملية	- مؤسس شركة سفاري المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التشغيل والصيانة) في عام ١٩٨٥م. - شغل منصب مدير عام المنطقة الغربية في شركة سفاري المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التشغيل والصيانة) خلال الفترة من عام ١٩٨٥م حتى عام ١٩٩٤م. - شغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في شركة سفاري المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التشغيل والصيانة) خلال الفترة من ١٩٩٥م حتى عام ٢٠٠١م. - شغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة مجموعة المناهج التعليمية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التعليم) خلال الفترة من عام ٢٠٠٤م حتى عام ٢٠١٨م.
العضويات الحالية في مجالس إدارة أو لجان أخرى أو الشراكات	- شريك في شركة تسعة وثلاثين للوجبات السريعة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الأغذية منذ عام ٢٠٢٢م). - مساهم وعضو مجلس إدارة في شركة سفاري (شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع إدارة المرافق والإنشاءات والتجارة والعامه والاستثمار) منذ عام ١٩٨٤م حتى تاريخه.

الجدول رقم ٤٣: السيرة الذاتية لصقري محمد علي الصقري

الاسم	صقري محمد علي الصقري
العمر	٣٤ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> - حاصل على درجة الماجستير في إدارة المشتريات، اللوجستيات وسلاسل الإمداد من جامعة سالفورد (المملكة المتحدة) في عام ٢٠٢٤م. - حاصل على درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة جورج واشنطن (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠١٤م. - حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص تسويق) من جامعة ماريماونت، أرلينغتون (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠١٢م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> - شغل منصب مدير المشتريات في الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار (شركة حكومية تعمل في تسجيل العقارات) خلال الفترة من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه. - شغل منصب مدير إدارة المشتريات وعلاقات الموردين في شركة علم (شركة مساهمة مدرجة تعمل في قطاع تقنية المعلومات) خلال الفترة من عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢١م. - عمل كأخصائي أول مشتريات في الشركة الوطنية للإسكان (شركة حكومية تعمل في القطاع العقاري) خلال الفترة من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢٠م. - عمل كمدير علاقات عملاء في البنك الأهلي السعودي (شركة مساهمة مدرجة تعمل في القطاع المصرفي) خلال الفترة من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٧م.
العضويات الحالية في مجالس إدارة أو لجان أخرى	لا يوجد

الجدول رقم ٤٤: السيرة الذاتية لغنام محمد علي الصقري

الاسم	غنام محمد علي الصقري
العمر	٣٢ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> - حاصل على درجة الماجستير في القانون التجاري العالمي من جامعة سالفورد (المملكة المتحدة) في عام ٢٠٢٢م. - حاصل على درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة جورج واشنطن (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠١٤م. - حاصل على درجة البكالوريوس في الأعمال من كلية كوغدو، الجامعة الأمريكية (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠١٢م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> - يشغل منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في شركة مسقا للاستثمار (المصدر) من عام ٢٠٢٠م حتى تاريخه. - شغل منصب مدير الشؤون المالية في شركة مجموعة المناهج التعليمية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التعليم) خلال الفترة من عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م. - شغل منصب المدير المالي في شركة مجموعة المناهج التعليمية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التعليم) خلال الفترة من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٨م. - عمل كأخصائي مالي في شركة مجموعة المناهج التعليمية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التعليم) خلال الفترة من عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٦م.
العضويات الحالية في مجالس إدارة أو لجان أخرى	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة وشريك في شركة فيلا المالية (شركة تقنية مالية مرخصة من هيئة السوق المالية) من عام ٢٠٢١م حتى تاريخه.

الجدول رقم ٤٥: السيرة الذاتية لمحمد إبراهيم صالح الحسينان

الاسم	محمد إبراهيم صالح الحسينان
العمر	٣٥ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس إدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> - حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة وودبييري، كاليفورنيا (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠١٧م. - حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة نورث ريج (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠١٥م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> - شريك في شركة ضامن لوساطة التأمين التعاوني (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في وساطة التأمين) منذ عام ٢٠١٧م حتى تاريخه. - يعمل كمدير أول علاقات في مصرف الإنماء (شركة مساهمة مدرجة تعمل في القطاع المصرفي) منذ عام ٢٠٢٣م حتى تاريخه. - عمل كمدير علاقات في البنك العربي (شركة مساهمة مدرجة تعمل في القطاع المصرفي) خلال الفترة من عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٣م. - عمل كمدير علاقات في بنك البلاد (شركة مساهمة مدرجة تعمل في القطاع المصرفي) خلال الفترة من عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م. - عمل كمساعد مدير علاقات في بنك البلاد (شركة مساهمة مدرجة تعمل في القطاع المصرفي) خلال الفترة من عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠١٩م.
العضويات الحالية في مجالس إدارة أو لجان أخرى	لا يوجد

الجدول رقم ٤٦: السيرة الذاتية لمحمد فوزي محمد نصر

الاسم	محمد فوزي محمد نصر
العمر	٣٢ سنة
الجنسية	أردني
المنصب	أمين سر المجلس
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في هندسة الاتصالات من جامعة الأمير سلطان (المملكة العربية السعودية) في عام ٢٠١٥م
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> - يشغل منصب مدير العمليات في شركة فيصل الراجحي للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الاستثمار) منذ عام ٢٠١٦م حتى تاريخه. - يشغل منصب رئيس الخدمات المشتركة في شركة صميم العقارية (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع التطوير العقاري) منذ عام ٢٠٢٢م حتى تاريخه. - يشغل منصب أمين سر مجلس الإدارة في شركة صميم العقارية (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع التطوير العقاري) منذ عام ٢٠٢٢م حتى تاريخه. - يشغل منصب أمين لجنة المراجعة في شركة صميم العقارية (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع التطوير العقاري) منذ عام ٢٠٢٢م حتى تاريخه.
العضويات الحالية في مجالس إدارة أو لجان أخرى	لا يوجد

٤-٤ الإدارة التنفيذية

الجدول رقم ٤٧: أعضاء الإدارة التنفيذية*

م	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ التعيين في المنصب	نسبة الملكية	
						قبل الطرح	بعد الطرح
١	غنام محمد علي الصقري	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	سعودي	٣٢	٢٠٢٠/١٢/١٣م	لا يوجد	لا يوجد
٢	شريف حلمي محمد فوده	مدير الإدارة المالية	مصري	٣٩	٢٠٢٦/٠٤/١٥م	لا يوجد	لا يوجد
٣	مازن ممدوح العليوي	مدير المشاريع	سوري	٣٩	٢٠٢٥/٠٧/١٠م	لا يوجد	لا يوجد
٤	مهدي خالد محمد الدباغ	مدير القطاع التجاري	سعودي	٣٨	٢٠٢٦/٠٤/٢١م	لا يوجد	لا يوجد
٥	نورة محمد علي الصقري	مدير إدارة الخدمات المشتركة	سعودية	٣٠	٢٠٢٠/١٢/١٣م	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: الشركة

* لا يوجد أي ملكية غير مباشرة لأي من أعضاء الإدارة التنفيذية كما في تاريخ هذه النشرة.

وفيما يلي نبذة عن ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

الجدول رقم ٤٨: السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي

الاسم	غنام محمد علي الصقري
فضلاً راجع القسم (٤-٣-١) «أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس».	

الجدول رقم ٤٩: السيرة الذاتية للمدير المالي

الاسم	شريف حلمي محمد فوده
العمر	٣٩ سنة
الجنسية	مصري
المنصب	مدير الإدارة المالية
المؤهلات العلمية	- حاصل على بكالوريوس التجارة شعبة المحاسبة من جامعة القاهرة (جمهورية مصر العربية) في عام ٢٠٠٨م
الخبرات العملية	- يشغل منصب المدير المالي في شركة مسبقاً للاستثمار (المصدر) من عام ٢٠٢٦م حتى تاريخه.
	- شغل منصب مدير مراجعة رئيسي في شركة كي بي إم جي (شركة مساهمة مهنية تعمل بقطاع الاستشارات المهنية) بالسعودية من عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢٥م
	- شغل منصب مساعد مدير مراجعة في شركة برايس وترهاوس كوبرز منصور وشركاهم (شركة مساهمة مهنية تعمل بقطاع الاستشارات المهنية) بمصر من عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٧م
	- شغل منصب مراجع رئيسي في شركة ديلويت صالح وپرسوم وعبدالعزيز وشركاهم (شركة مساهمة مهنية تعمل بقطاع الاستشارات المهنية) بمصر من عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٦م
- شغل منصب مراجع في مؤسسة كي بي إم جي حازم حسن (شركة مساهمة مهنية تعمل بقطاع الاستشارات المهنية) بمصر من عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٤م	

الجدول رقم ٥٠: السيرة الذاتية لمازن ممدوح العليوي

الاسم	مازن ممدوح العليوي
العمر	٣٩ سنة
الجنسية	سوري
المنصب	مدير إدارة المشاريع
المؤهلات العلمية	- حاصل على بكالوريوس الهندسة المدنية من جامعة الفرات (جمهورية سورية العربية) في عام ٢٠١٣م.
الخبرات العملية	- يشغل مدير إدارة التطوير العقاري في شركة مسقا للاستثمار (المصدر) منذ عام ٢٠٢٥م حتى تاريخه.
	- عمل مدير مشروع في شركة عبد الله الراجحي (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع المقاولات العامة) خلال الفترة من عام ٢٠٢٤م حتى عام ٢٠٢٥م.
	- عمل مدير مشروع في شركة الصفا للاستثمار (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع المقاولات العامة) خلال الفترة من عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م.
	- عمل مدير مشروع موقع في شركة الرؤية المضيفة (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع المقاولات العامة) خلال الفترة من عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م.
	- عمل مدير مشروع في شركة وسائل التعمير (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع المقاولات العامة) خلال الفترة من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٩م.
	- عمل كمهندس موقع في شركة أنملة التطوير (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع المقاولات العامة) خلال الفترة من عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٦م.
	- عمل كمهندس موقع في شركة أفراس (شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع المقاولات العامة) خلال الفترة من عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٥م.

الجدول رقم ٥١: السيرة الذاتية لمهدي خالد محمد الدباغ

الاسم	مهدي خالد محمد الدباغ
العمر	٣٧ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	مدير القطاع التجاري
المؤهلات العلمية	- حاصل على درجة البكالوريوس في التسويق من جامعة الملك عبدالعزيز (المملكة العربية السعودية) في عام ٢٠١٤م
الخبرات العملية	- يشغل منصب مدير القطاع التجاري في شركة مسقا للاستثمار (المصدر) منذ عام ٢٠٢٦م حتى تاريخه.
	- شغل منصب مدير التسويق والمبيعات في شركة العجلان ريفيرا (شركة مساهمة غير مدرجة تعمل بقطاع التطوير العقاري) بالسعودية من عام ٢٠٢٤م حتى عام ٢٠٢٥م.
	- شغل منصب مدير ادارة التسويق والتواصل في مجموعة البيكان للاستثمار (شركة مساهمة غير مدرجة تعمل بقطاع التطوير العقاري) بالسعودية من عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م.
	- شغل منصب مدير فرع في البنك السعودي الفرنسي (شركة مساهمة غير مدرجة تعمل بالقطاع البنكي) بالسعودية من عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠٢١م.

الجدول رقم ٥٢: السيرة الذاتية لنورة محمد علي الصقري

الاسم	نورة محمد علي الصقري
العمر	٣٠
الجنسية	سعودية
المنصب	مدير إدارة الخدمات المشتركة
المؤهلات العلمية	حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة التصميم الجرافيكي من جامعة دار العلوم في المملكة العربية السعودية.
الخبرات العملية	عملت كإخصائية أولى للموارد البشرية في شركة المقطورة للتجارة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التشغيل والصيانة خلال الفترة من عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢٢م.
	عملت كإخصائية موارد البشرية في شركة المقطورة للتجارة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التشغيل والصيانة خلال الفترة من عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٩م.
	عملت كمحللة موارد بشرية في شركة المقطورة للتجارة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التشغيل والصيانة خلال الفترة من عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢٢م.

٤-٤ لجان الشركة

تلتزم الشركة بكافة متطلبات الحوكمة الإلزامية الواردة في نظام الشركات، وتتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل المسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين، وحيث أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية وليست إلزامية على الشركة إلا أن الشركة ستعمل على الالتزام بكافة الأحكام الواردة في نظام الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بشكل تدريجي خلال الفترة القادمة.

قامت الشركة بتشكيل لجنة المراجعة نظراً لحاجة الشركة وظروفها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية بالإضافة إلى الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة وفيما يلي وصف للجنة المراجعة ومسؤولياتها والأعضاء الحاليين.

٤-٥-١ لجنة المراجعة

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/٠٣/٢٠٢٥م) على تعيين أعضاء لجنة المراجعة وتعيينها وتحديد مهامها وضوابط عملها ومكافأة أعضائها، وتستمر مع مدة عمل مجلس الإدارة وتنتهي بانتهاء دورته.

٤-٥-٢ اختصاصات لجنة المراجعة

يتمثل الدور الرئيس للجنة في مراقبة أعمال الشركة وشؤونها ومساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على: (١) سلامة ونزاهة القوائم والتقارير المالية للشركة وفعاليتها ودقتها؛ و(٢) التزام الشركة بالقواعد والمتطلبات القانونية والتنظيمية؛ و(٣) مؤهلات واستقلال وأداء مراجع حسابات الشركة الخارجي؛ و(٤) أداء نظم الرقابة والمراجعة الداخلية والتقارير المالية للشركة وسلامتها وفعاليتها وتشمل مهام ومسؤوليات لجنة المراجعة ما يلي:

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني - بناء على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة، وأدائها، ونموذج عملها، واستراتيجيتها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- إعداد تقرير عن رأيها في شأن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعمما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتباعهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التأكد من توجيه الدعوة إلى مراجعي الحسابات للحصول على ما لا يقل عن ٣ عروض لأعمال المراجعة والزكاة.
- التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ بالاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة وإبداء مرقباتها حيال ذلك.
- دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
- التأكد من أن مراجع الحسابات المرشح لمراجعة حسابات الشركة لم تمض عليه المدة النظامية لتعاقب مراجعي الحسابات، وذلك تماشياً مع الممارسات المهنية والتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية.
- التأكيد من عدم تعيين مراجع الحسابات لتقديم أي خدمات مهنية للشركة لا تسمح بها الأنظمة ذات العلاقة الصادرة عن الجهات الرقابية، وقواعد آداب وسلوك المهنة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين أن يمارسوها خلال فترة تعيينهم مراجعي حسابات للشركة.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.

تتألف لجنة المراجعة من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم عضو مجلس إدارة مستقل على الأقل، وألا تضم أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية. تجتمع لجنة المراجعة بصفة دورية على ألا تقل اجتماعاتها عن اجتماعين خلال السنة المالية للشركة.

الجدول رقم ٥٣: أعضاء لجنة المراجعة

م	الاسم	المنصب
١	صقري محمد علي الصقري	رئيس اللجنة
٢	إبراهيم عبد العزيز إبراهيم السماري	عضو
٣	مصعب خالد عبدالعزيز الهدلق*	عضو

المصدر: الشركة

* بتاريخ ١٤٤٧/١١/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٣ م) تم تعيين السيد مصعب خالد عبدالعزيز الهدلق عضو لجنة مراجعة جديد بدلاً من العضو السابق المستقيل.

وفيما يلي نبذة ملخص السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

الجدول رقم ٥٤: السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة صقري محمد علي الصقري

الاسم	صقري محمد علي الصقري
فضلاً راجع القسم (٤-٣-١) «أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس».	

الجدول رقم ٥٥: السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة إبراهيم عبد العزيز إبراهيم السماري

الاسم	إبراهيم عبد العزيز إبراهيم السماري
العمر	٣٠ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود بالرياض عام ٢٠١٦ م. - زمالة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) عام ٢٠١٨ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> - عضو لجنة المراجعة في شركة مجموعة حسين دعجم للصناعة (شركة مساهمة غير مدرجة تعمل في تصنيع حديد التسليح) منذ مارس ٢٠٢٤ م - يشغل حالياً منصب مدير عام الرقابة والتقارير المالية في الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار (شركة حكومية) وتعمل في مجال إدارة عمليات التسجيل العيني للقطاع العقاري من عام ٢٠٢١ م وحتى الآن. - شغل منصب مدير المراجعة وخدمات التأكيد في شركة كي بي ام جي (تعمل في مجال المحاسبة) من عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠٢١ م.

الجدول رقم ٥٦: السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة مصعب خالد عبدالعزيز الهدلق

الاسم	مصعب خالد عبدالعزيز الهدلق
العمر	٣٦ سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> - حاصل على شهادة فاحص احتيالي مالي من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين عام ٢٠٢٤م. - حاصل على شهادة الزمالة (SOCPA) من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين عام ٢٠٢٣م. - حاصل على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية (CME1) من الأكاديمية المالية عام ٢٠٢٣م. - حاصل على شهادة أخصائي ضريبة القيمة المضافة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ٢٠٢٢م. - حاصل على شهادة معايير التقرير المالي الدولية من جمعية المحاسبين القانونيين البريطانية ببريطانيا عام ٢٠٢١م. - حاصل على دبلوم تأهيل المحاسب المحترف في القطاع غير الربحي من الجمعية السعودية للحكومة بجامعة الملك خالد بأبها عام ٢٠٢١م. - حاصل على درجة الماجستير من جامعة دالاس بأمریکا في علم المحاسبة عام ٢٠١٧م. - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية (المملكة العربية السعودية) في عام ٢٠١٢م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> - يشغل حالياً منصب «شريك» محاسب قانوني ومؤهل للإشراف على نشاط المساهمات العقارية ومراجعة نسبة المحتوى المحلي في مجموعة ألفا للاستشارات المهنية (شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في مجال الاستشارات المهنية) منذ عام ٢٠٢٤م وحتى الآن. - شغل منصب «مدير مراجعة» في مجموعة ألفا للاستشارات المهنية (شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في مجال الاستشارات المهنية) عام ٢٠٢٣م. - شغل منصب «مشرف مراجعة» في مجموعة ألفا للاستشارات المهنية (شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في مجال الاستشارات المهنية) عام ٢٠٢٢م. - شغل منصب «المدير المالي والإداري» لجمعية ركن الجوار الأهلية (جمعية أهلية مرخصة تعنى بإيصال صورة الإسلام الصحيحة حول العالم عبر وسائل التقنية الحديثة) خلال عام ٢٠٢١م. - شغل منصب «محاضر» في قسم المحاسبة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية (جامعة حكومية وتعمل في المجال التعليم العالي) منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢١م. - شغل منصب «معيد» في قسم المحاسبة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية (جامعة حكومية وتعمل في المجال التعليم العالي) منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٧م. - شغل منصب «محاسب» في شركة الحبوب والأعلاف السعودية القابضة (شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في المجال الزراعي) منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٣م.
العضويات الحالية في مجالس إدارة أو لجان أخرى	<ul style="list-style-type: none"> - يشغل حالياً منصب رئيس لجنة المراجعة في شركة بسمة أديم الطبية (شركة مساهمة عامة وتعمل في المجال الطبي) منذ عام ٢٠٢٤م وحتى الآن. - يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة في شركة الفاخرة للخياطة الرجالية (شركة مساهمة عامة وتعمل في مجال المستلزمات الرجالية) منذ عام ٢٠٢٣م وحتى الآن. - يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة في شركة رؤية المستقبل (شركة مساهمة عامة تعمل في مجال التدريب الطبي) منذ عام ٢٠٢٣م وحتى الآن. - يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة في شركة صميم العقارية (شركة مساهمة مغلقة وتعمل في مجال التطوير العقاري) منذ عام ٢٠٢٣م وحتى الآن. - يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة لشركة اتحاد نورة للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في المجال الاستثماري) منذ عام ٢٠٢٤م وحتى الآن. - يشغل حالياً منصب عضو لجنة مراجعة جمعية مكنون لتحفيظ القرآن الكريم بالرياض (جمعية أهلية تعنى بتعلم القرآن وتعظيمه) منذ عام ٢٠٢٤م وحتى الآن. - يشغل حالياً منصب عضو مجلس إدارة في الجمعية السعودية للإرشاد السياحي من عام ٢٠٢٤م وحتى الآن.



MSG
MSG

05





سياسة
توزيع الأرباح

05

٥- سياسة توزيع الأرباح

تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة. ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، فإن أي قرار بتوزيع أرباح نقدية، يجب أن يصدر من قبل الجمعية العامة العادية بناءً على توصية من مجلس الإدارة الذي يأخذ في الاعتبار عند إصداره لهذه التوصية مختلف العوامل السائدة وقتها، بما فيها أرباح الشركة، والوضع المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين، ونتائج نشاطات الشركة، واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً، وخطط التوسع ومتطلبات استثمارات الشركة.

لا تقدم الشركة أي ضمانات بأنها ستدفع أرباحاً، ولا تضمن قيمة تلك الأرباح التي تعتمزم توزيعها في أي سنة محددة، وتخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً لنظام الشركة الأساسي، حيث نصت الفقرة (١) من المادة الخامسة والثلاثين (٣٥) من النظام الأساسي للشركة على ما يلي:

١. يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يحدد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنتهية، ويضمن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات إن وجد، قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية (بخمسة وأربعين) يوماً على الأقل.

كما نصت المادة السادسة والثلاثون (٣٦) من النظام الأساسي للشركة على ما يلي:

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 تقطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.

٢. تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات إن وجدت.

كما نصت المادة (٣٨) من النظام الأساسي للشركة على ما يلي:

يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية من الأرباح القابلة للتوزيع على مساهميها وذلك وفقاً لنظام الشركات ولوائحها.

كما نصت المادة السابعة والثلاثون (٣٧) من النظام الأساسي للشركة «استحقاق الأرباح» على ما يلي:

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، ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين.

الجدول رقم ٥٧: توزيع الأرباح خلال عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

السنوات	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م*	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م**
صافي ربح السنة/الفترة (ريال)	٤,٠٠٢,٤١٤	١٠,٥٥٠,٢٤٩	٥٧,١١٢,٨٤٦
توزيعات الأرباح المعلنة خلال السنة/الفترة (ريال)	لا ينطبق	٤,٠٢٤,٦١١	٢٥,٩٠٠,٧٠٦
توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة/الفترة (ريال)	لا ينطبق	٤,٠٢٤,٦١١	٢٤,٥٠٠,٧٠٦
نسبة توزيعات الأرباح المعلنة إلى صافي الربح	لا ينطبق	٪٣٨,١٥	٪٤٥,٣٥
معدل تغطية الأرباح (صافي الأرباح إلى توزيعات الأرباح المعلنة)	لا ينطبق	٢,٦٢ مرة	٢,٢١ مرة

* بناء على قرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠٧م) والقاضي بتوزيع أرباح بقيمة (١,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٥م) والقاضي بتوزيع أرباح بقيمة (٧٩١,٠٠٠) ريال سعودي، وقرار الشركاء الصادر في تاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٩م) والقاضي بتوزيع أرباح بقيمة ١,٤٣٢,٦١١ ريال سعودي.

** وفقاً لقرار المالك الصادر في تاريخ ٢٠٢٥/٠١/١٥م، والقاضي بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ١٠,٥٠٠,٧٠٦ ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤م.

** قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/٠٤م بتوزيع أرباح عن النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بقيمة خمسة عشر مليون وأربعمائة ألف (١٥,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم صرف الدفعة الأولى البالغة أربعة ملايين (٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، كما قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٩/١٥م بصرف الدفعة الثانية من أرباح النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بقيمة عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقامت الشركة بصرف الدفعة الثالثة البالغة مليون وأربعمائة ألف (١,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، في الربع الرابع من العام ٢٠٢٥م.

*** قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٠٨م بتوزيع أرباح عن فترة التسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ بقيمة أحد عشر مليون وثلاثمائة ألف (١١,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم الإعلان عن التوزيعات وصرف كامل المبلغ في فترة مالية غير مشمولة في ملف الطلب.

استخدام
متحصلات
الطرح
والمشاريع
المستقبلية



06

6- استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

1-6 متحصلات الطرح

يقدر إجمالي متحصلات الطرح ما قيمته ستة وستين مليوناً وستمائة وستة وستين ألفاً وستمائة وستة وستين (٦٦,٦٦٦,٦٦٦) ريال سعودي، سيخصص منها (٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسديد جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف فتح حساب الأمانة ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح، وستحمل الشركة كافة التكاليف والأتعاب والمصاريف المتعلقة بالطرح.

٢-6 صافي متحصلات الطرح

من المتوقع أن يبلغ صافي متحصلات الطرح ثلاثة وستون مليوناً ومئة وستة وستون ألفاً وستمائة وستة وستون (٦٣,١٦٦,٦٦٦) ريال سعودي، ولن يحصل المساهمين على أي جزء من متحصلات الطرح.

٣-6 الأهداف الاستراتيجية لاستخدام متحصلات الطرح

- تعزيز الملاءة المالية للشركة.
- دعم خطط الشركة التوسعية.
- تعظيم العائد للمساهمين.
- اغتنام الفرص المتاحة في قطاع التطوير العقاري.

٤-6 استخدام صافي متحصلات الطرح

تتوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خططها التوسعية ومشاريعها المستقبلية مع الإشارة إلى أنه حال كانت قيمة صافي متحصلات الطرح أقل من تكلفة خطة التوسعة الموضحة في هذه النشرة أو أي تكاليف إضافية أو بنود لم يتم تضمينها ضمن خطة التوسعة فإن الشركة ستعتمد على السيولة المتوفرة بالشركة بعد التأكد من قدرة الشركة على إدارة رأس المال العامل بكفاءة أو من خلال الحصول على تمويل من الجهات التمويلية في المملكة، كما أنه سيتم استخدام أي فائض في صافي متحصلات الطرح كرأس مال عامل للعمليات التشغيلية بالشركة، ويوضح الجدول التالي ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسع وجدير بالذكر أن الشركة تخطط لشراء أرض سكنية تجارية بمساحة إجمالية تبلغ ٢٠٠,٠٠٠م^٢ في العام الحالي ٢٠٢٦م من رأس المال العامل والسيولة المتوفرة بالشركة وبإجمالي قيمة ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتكون متحصلات الطرح داعماً في بناء تلك الأرض وما زاد عن التكلفة سيكون إضافة إلى رأس المال العامل.

الجدول رقم ٥٨: خطة الشركة لاستخدام متحصلات الطرح

التاريخ المتوقع لانتهاء	التاريخ المتوقع للبداية	النسبة من متحصلات الطرح*	التكلفة التقديرية (ريال سعودي)	المساحة (م ^٢)	الغرض	البيان
		%١٨,٥	١٣,٧٥٠,٠٠٠			مشروع مسقا (٢٤)
		%١٨,٥	١٣,٧٥٠,٠٠٠			مشروع مسقا (٢٥)
الربع الثاني لعام ٢٠٢٧م	الربع الثالث لعام ٢٠٢٦م	%١٨,٥	١٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	إنشاءات وتنشيطيات	مشروع مسقا (٢٦)
		%١٨,٥	١٣,٧٥٠,٠٠٠			مشروع مسقا (٢٧)
		%٢٦,٠٠	١٩,٢٧٧,٧٧٧		رأس المال العامل	-
-	-	%١٠٠	٧٤,٢٧٧,٧٧٧	-	-	إجمالي قيمة تمويل المشاريع العقارية للشركة

المصدر: الشركة

* النسبة من صافي متحصلات الطرح

الجدول رقم ٥٩: الخطة الزمنية لاستخدام متحصلات الطرح

مصدر التمويل	الغرض	العام ٢٠٢٧م		العام ٢٠٢٦م		التكلفة التقديرية	المرحلة
		الربع الثاني	الربع الأول	الربع الرابع	الربع الثالث		
متحصلات الطرح	إنشاءات مشروع مسقا (٣٤)	-	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٨٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٦,١٨٠,٠٠٠	المرحلة الأولى
متحصلات الطرح	إنشاءات مشروع مسقا (٣٥)	-	١,١٨٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٦,١٨٠,٠٠٠	
متحصلات الطرح	إنشاءات مشروع مسقا (٣٦)	-	١,١٨٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٦,١٨٠,٠٠٠	
متحصلات الطرح	إنشاءات مشروع مسقا (٣٧)	-	١,١٨٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٦,١٨٠,٠٠٠	
متحصلات الطرح	تشطيبات مشروع مسقا (٣٤)	٢,٥٧٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٥٧٠,٠٠٠	المرحلة الثانية
متحصلات الطرح	تشطيبات مشروع مسقا (٣٥)	١,٣٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠	-	٧,٥٧٠,٠٠٠	
متحصلات الطرح	تشطيبات مشروع مسقا (٣٦)	١,٣٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠	-	٧,٥٧٠,٠٠٠	
متحصلات الطرح	تشطيبات مشروع مسقا (٣٧)	١,٣٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠	-	٧,٥٧٠,٠٠٠	
الإجمالي		٦,٦٨٠,٠٠٠	١٥,٥٤٠,٠٠٠	٢٢,٧٨٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	

المصدر: الشركة





الإقرارات

07

٧- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المُصدر أو شركته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهراً الأخيرة من تاريخ هذه النشرة.
- لم تُمنح أي عمولات، أو خصومات، أو أتعاب وساطة، أو أي عوض غير نقدي من قبل المُصدر وشركته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل وطرح الأسهم فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.
- لم يكن هناك أيّ تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمُصدر وشركته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.
- بخلاف ما ورد في الصفحات (ج، ٥٢) من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأيّ من أقربائهم أيّ أسهم أو مصلحة من أي نوع في المُصدر أو شركته التابعة.
- باستثناء ما ورد في «المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية» في القسم (٢) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة، أن الشركة ليست خاضعة لأي مطالبات أو دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- باستثناء ما ورد في «المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة» في القسم (٢) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة جوهرياً أخرى، وأنه سيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العامة لمساهمي الشركة.
- أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات ولم يسبق لها مخالفتها أحكام نظام الشركات كما بتاريخ هذه النشرة.
- عدم دخول أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة وذلك تطبيقاً للمادة السابعة والعشرين (٢٧) «تعارض المصالح والمنافسة واستغلال الأصول» من نظام الشركات.
- أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة.
- أن الشركة حصلت على جميع الموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة.
- أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لإدراج أسهمها في السوق الموازية.
- باستثناء ما ورد في القسم (٢) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهرياً أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الشركة.
- لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.
- لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المُصدر.
- أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أيّاً من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة ولم يخضعوا لأي إجراءات إفلاس.
- لا يوجد لدى الشركة أي نزاعات أو مطالبات بفرقات زكوية قائمة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل كما بتاريخ هذه النشرة.
- كما في تاريخ هذه النشرة، ليس هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليس هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٢) «عوامل المخاطرة»، الشركة ليست على دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية، أو اقتصادية، أو مالية، أو نقدية، أو سياسية، أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٢) «عوامل المخاطرة»، الشركة ليست على دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير في أعمال الشركة أو وضعها المالي.

- أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية (بما فيها قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة) وقواعد الإدراج.
- أن الملكية النظامية والنفعية، سواء المباشرة أو غير المباشرة، للأسهم في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة تعود للأشخاص الواردة أسماؤهم في القسم الفرعي (٤-١) «هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده» من القسم (٤) (هيكل الملكية والهيكل التنظيمي).
- إن جميع التغييرات على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
- أن الشركة قادرة على إعداد التقارير المطلوبة في أوقاتها المحددة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.
- عدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذوي علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- باستثناء ما ورد في «المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية» في القسم (٢) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة، أنه لا يوجد لدى الشركة أي قروض أو مديونيات أخرى بما في ذلك السحب على المكشوف من الحسابات المصرفية.
- باستثناء ما ورد في «المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية» في القسم (٢) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة، أنه - على حد علمهم - لا توجد أي رهونات، أو حقوق، أو أي أعباء، أو تكاليف على ممتلكات الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.
- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة توفر غطاءً تأمينياً بحدود كافية (وفق ما هو متعارف عليه في السوق للحالات المشابهة) لممارسة الشركة لأعمالها، وتقوم الشركة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر.
- يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة على أن الشركة لا تمتلك أي أصول خارج المملكة.
- تتعهد الشركة في أول جمعية عامة يتم عقدها بعد الإدراج أن تقوم بتحديث الكيان القانوني للشركة في المستندات النظامية للشركة (بما في ذلك السجل التجاري والنظام الأساسي) لتصبح شركة مساهمة عامة.
- تتعهد الشركة بتقديم أحدث قوائم مالية سنوية/أولية (حسبما ينطبق)، على أن يتم إرفاقها ضمن 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 الالتزامات المستمرة ذات العلاقة على الشركات المدرجة
- تتعهد الشركة بإنشاء إدارة مراجعة داخلية وتعيين مديرًا لها في الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م.
- باستثناء ما ورد ضمن فقرة «المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء» في القسم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة، تؤكد الشركة عدم وجود أي مطالبات أو التزامات أو مسائل جوهرية أخرى مرتبطة بالقرارات الصادرة بشأن القطاع العقاري لم يتم الإفصاح عنها. كما تؤكد أن كافة المعلومات الجوهرية ذات الصلة قد تم عرضها بصورة كاملة ودقيقة، وذلك بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح المعمول بها.
- تتعهد الشركة بإرفاق القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وذلك قبل البدء بإجراءات الطرح ونشر نشرة الإصدار الأولية على أن يتم تعيين مقيم مستقل (حسبما ينطبق) لإعادة التقييم بالقيمة العادلة حسب ما هو معمول به في السنوات السابقة.



MSGA
Al-Masrafiya
A



المعلومات
القانونية

08

٨- المعلومات القانونية

٨-١ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية

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

٨-٢ نبذة عن الشركة

- تأسست شركة مسقا للاستثمار بداية كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم «شركة مسقا للاستثمار ذات مسؤولية محدودة» بموجب عقد التأسيس رقم (٤٣٦٨٦٤) وتاريخ ١٦/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٠م) الصادر عن وزارة التجارة نسخة رقم (١). وقد تم قيدها في السجل التجاري بالرقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٠م) الصادر بمدينة الرياض. بلغ رأس مال الشركة عند التأسيس مبلغ خمسة وعشرون ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة منها مئتين وخمسين (٢٥٠) ريال سعودي تم توزيعها على الشريكين الاثنین (٢) بالتساوي، حيث تملك الشريك (صالح علي سعود الصقري) خمسون (٥٠) حصة التي تمثل نسبة (٥٠٪) من حصص رأس المال، والشريك الثاني (محمد علي سعود الصقري) خمسين (٥٠) حصة تمثل نسبة (٥٠٪) من حصص رأس المال.
- بتاريخ ٣٠/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٣/٠١/٢٠٢٢م)، قرر الشركاء في شركة مسقا للاستثمار تعديل القيمة الاسمية للحصة من مئتين وخمسين (٢٥٠) ريال إلى ألفين وخمسمئة (٢,٥٠٠) ريال سعودي. وتعديل عدد الحصص من مئة (١٠٠) حصة إلى عشرة (١٠) حصص، كما وقد قرر الشريك «صالح علي سعود الصقري» التنازل عن كامل حصصه لصالح الشريك «محمد علي سعود الصقري» بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، ليصبح عدد الحصص التي يملكها الشريك الوحيد (مالك رأس المال) السيد/ محمد علي سعود الصقري عشرة (١٠) حصص، بقيمة ألفين وخمسمئة (٢,٥٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، لتصبح إجمالي قيمة حصة الشريك (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي. كما وقد تم تعديل اسم الشركة ليصبح «شركة مسقا للاستثمار (شركة شخص واحد) ذات مسؤولية محدودة، وذلك بموجب عقد التأسيس المعدل رقم (١١٥٣٣٤) (النسخة رقم ٢) وتاريخ ٣٠/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٣/٠١/٢٠٢٢م).
- بتاريخ ٢٢/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٢/٢٠٢٢م)، قرر مالك رأس المال تعديل عقد التأسيس وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣) بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ ولوائحه، كما وقد تم تعديل أغراض الشركة وذلك بموجب عقد التأسيس المعدل رقم (١١٥٣٣٤ - النسخة رقم ٢) وتاريخ ٢٢/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٢/٢٠٢٢م).
- بتاريخ ٢٩/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٢م)، قرر مالك رأس المال السيد/محمد علي سعود الصقري تصحيح أوضاع الشركة وتعديل النظام الأساس وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م) وذلك بموجب نظام الأساس المثبت لدى المركز السعودي للأعمال بالرقم (١٤٢٢٠٣) - نسخة رقم (١) وتاريخ ٢٩/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٣م).
- بتاريخ ٠١/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٨/٢٠٢٤م)، قرر مالك رأس المال السيد/محمد علي سعود الصقري تعديل النظام الأساس للشركة، حيث تم تعديل السنة المالية للشركة، وذلك بموجب النظام الأساس المثبت لدى المركز السعودي للأعمال في العقد رقم (٣٨٤١٩١) - نسخة رقم (٢) وتاريخ ٠١/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٨/٢٠٢٤م).
- بتاريخ ١٣/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/٠٢/٢٠٢٥م)، قرر مالك رأس المال السيد/محمد علي سعود الصقري تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتصانيف وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والإدارية، وزيادة رأس المال من خمس وعشرون ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك عن طريق تحويل مبلغ تسعة وتسعون مليوناً وتسعمائة وخمسة وسبعون ألف (٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ريال سعودي من حساب رأس المال الإضافي إلى حساب رأس المال على أن تكون قيمة السهم واحد (١) ريال سعودي، وذلك وفقاً لشهادة

- مراقب الحسابات (شركة مهام للاستشارات المهنية) الصادرة بتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٥م)، مع الاحتفاظ برقم واسم وتاريخ السجل التجاري للمركز الرئيسي والفروع، وذلك وفقاً لقرار الشركاء المؤرخ في ٢٦/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٦/٠١/٢٠٢٥م) والمثبت من قبل معتمد وزارة التجارة بالرقم (١٠٠٠٧٠٧٢٩) بتاريخ ١٣/٠٨/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/٠٢/٢٠٢٥م).
- تم قيد الشركة بسجل الشركات المساهمة بمدينة الرياض بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٠م).
- بتاريخ ٠١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل النظام الأساسي للشركة وموائمتها مع نظام الشركات. وذلك بموجب نظام الأساس المثبت برقم الطلب (٦٦٩٨٢٩) - نسخة رقم (٣).
- تمت الموافقة على النظام الأساسي الحالي للشركة من قبل وزارة التجارة (مركز الأعمال) بناءً على محضر الجمعية العامة (غير العادية) المنعقدة بتاريخ ٠١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م).
- بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٥م) أوصى مجلس إدارة الشركة برفع رأس مال الشركة من مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال إلى مائة واحد عشر مليون ومائة واحد عشر ألف ومائة واحد عشر (١١١,١١١,١١١) ريال وتسجيل أسهم الشركة وطرح عدد (١١,١١١,١١١) سهم تمثل نسبة (١١,١١٪) من أسهم الشركة بعد الزيادة المقترحة على رأس المال في السوق الموازية (نمو) وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة من هيئة السوق المالية (وتداول). وتم اعتماد التوصية من قبل الجمعية العامة للمساهمين غير العادية بتاريخ ٠٤/٠٢/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٩/٠٧/٢٠٢٥م).
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مبلغاً وقدره مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم اسمي متساوية القيمة، قيمة كل منها واحد (١) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية وقد تم دفع رأس المال بالكامل.
- مدير الشركة مجلس إدارة مكون من أربعة (٤) أعضاء.
- كما بتاريخ إعداد هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة أي فرع نشط داخل المملكة او خارجها. ويوجد لدى الشركة شركة تابعة واحدة (شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري - شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد) داخل المملكة العربية السعودية.
- تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) رقم الموحد (٧٠٠٩٤٧١٦٦٠) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢٠م) وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في (الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ)، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية، التطور العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطور العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، المساهمات العقارية، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التسويق والإعلان العقاري، التحليل العقاري).
- وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:
 ١. التشييد (تشييد المباني).
 ٢. الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة، والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود).

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

٣-٨ الشركات التابعة

وفق المادة (٦) من النظام الأساسي، يجوز للشركة المشاركة والمساهمة في الشركات الأخرى كما يجوز لها إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة أو مساهمة مبسطة. كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها، ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات ذات المسؤولية المحدودة أو الشركات المساهمة أو المساهمة المبسطة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها.

وكما بتاريخ هذه النشرة، لدى شركة مسقا للاستثمار شركة تابعة واحدة (١) وفق التالي:

١-٣-٨ شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد)

هي شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد تابعة لشركة مسقا للاستثمار حيث تملك كامل حصص رأس مال هذه الشركة، تم قيد الشركة في السجل التجاري تحت الرقم (١٠٠٩٢١٢٣٤٥) بتاريخ ١٣/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٣/٠٣/٢٠٢٥م) كمركز رئيسي للشركة وذلك لممارسة نشاط (الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق

(الخ) - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية والغير سكنية - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - المساهمات العقارية - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق والإعلان العقاري - التحليل العقاري.

حددت أغراض الشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري حسب المادة (٣) من عقد التأسيس في:

١. التشييد - فئة تشييد المباني
 ٢. الأنشطة العقارية - فئة الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
 ٣. الأنشطة العقارية - فئة الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.
- وتمارس الشركة التابعة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

٤-٨ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية

يتعين على الشركة وشركتها التابعة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية اللازمة والمحافظة عليها فيما يتعلق بنشاطها. وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر: شهادات تسجيل الشركة وفروعها لدى السجل التجاري الصادرة من وزارة التجارة، شهادات عضوية الغرف التجارية التي يفرضها نظام الغرف التجارية، بالإضافة إلى الشهادات الصادرة عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية كشهادات التوطين والالتزام بنظام حماية الأجور ونطاقات، وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

١-٤-٨ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية للشركة

يبين الجدول أدناه التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية للمركز الرئيسي للشركة:

الجدول رقم ٦٠: السجل التجاري

نوع الترخيص	الغرض	صاحب الترخيص	الرقم الوطني الموحد	رقم المنشأة	تاريخ الإصدار/القيود	تاريخ التأكيد السنوي للسجل التجاري	الجهة المصدرة
شهادة السجل التجاري	فيد الشركة في السجل التجاري (الشركات)	شركة مسقا للاستثمار	٧٠٠٩٤٧١٦٦٠	١٠١٠٦٧٣٥٥٣	١٤٤٢/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣ م)	١٤٤٨/٠٨/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/١٢ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض

المصدر: الشركة

الجدول رقم ٦١: تراخيص وموافقات وشهادات المركز الرئيسي للشركة

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار/التجديد	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة عضوية غرفة الرياض (الدرجة الثالثة)	التزاماً بأحكام نظام الغرف التجارية	٦٠٤٩٥٨	١٤٤٢/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣ م)	١٤٤٨/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/١٢ م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض
شهادة الزكاة والدخل	للإفادة بأن الشركة قد قدمت إقراراتها عن السنة المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ م	١٠٢٧٢٣٧٦٥٣	١٤٤٧/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٤/٢٧ م)	١٤٤٨/١١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٣٠ م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	للإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	٣١٠٧٩٨٧٢٩٥٠٠٠٠٣	١٤٤٣/٠٢/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٥ م)	-	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة اشتراك في التأمينات الاجتماعية	التزاماً بنظام التأمينات الاجتماعية	١١٣٣٠٤٠٦٢	١٤٤٧/١١/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٣ م)	١٤٤٨/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٠١ م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار/التجديد	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة التزام بنظام حماية الأجور	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بإيداع أجور العاملين لديها عن طريق البنوك المحلية والرفع المنتظم لملف الأجور	٩٠٨٤١٠٨٦-١٥١٠٩٦	١٤٤٧/١٠/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٤/١٦ م)	١٤٤٧/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/١٦ م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة التوظيف	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	١٢٣٩٦٩٧٠-١٤٨٨٠٢	١٤٤٧/١١/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/١٣ م)	١٤٤٨/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٠١ م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة مطور عقاري	للتسجيل والتأهيل لإعفاء التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم ٨٤/أ	٢١٤٢١٨٠٧٩٦	١٤٤٣/٠١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٣٠ م)	-	وزارة البلديات والإسكان، مركز خدمات المطورين - إتمام (الإسكان سابقاً)
شهادة منشآت صغيرة والمتوسطة وفقاً للتعريف المعتمد لدى منشآت	للإفادة بأن الشركة تدرج من ضمن المنشآت الصغيرة والمتوسطة وفقاً للتعريف المعتمد لدى منشآت	٢٥٣٦٠٢١٧٢٤٦	١٤٤٧/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٧ م)	١٤٤٨/٠٢/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٢٦ م)	الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت)

المصدر: الشركة

* كما بتاريخ هذه النشرة لم يتم إصدار رخصة بلدية ورخصة سلامة - الدفاع المدني - للمركز الرئيسي للشركة

٨-٤-٢ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية للشركة التابعة

٨-٤-٢-١ شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري

التزمت الشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري باستخراج التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية اللازمة لممارسة أعمالها وفق ما يبينه الجدول أدناه:

الجدول رقم ٦٢: السجل التجاري للشركة التابعة

نوع الترخيص	الغرض	صاحب الترخيص	الرقم الوطني الموحد	رقم المنشأة	تاريخ الإصدار/القيود	تاريخ التأكيد السنوي للسجل التجاري	الجهة المصدرة
شهادة السجل التجاري*	فيد الشركة في السجل التجاري (الشركات)	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	٧٠٤٩٤٤٠٧٧٤	١٠٠٩٢١٢٣٤٥	١٤٤٦/٠٩/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣ م)	١٤٤٨/٠٨/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/١٧ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض

الجدول رقم ٦٣: التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية للشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية	التزام الشركة بنظام أحكام السجل التجاري	١١١٦٤٨٢	١٤٤٦/٠٩/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣ م)	١٤٥١/٠٩/١٣ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠١/١٧ م)	الغرفة التجارية والصناعية بمدينة الرياض
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	للإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	١٠٠٢٥١١٣٣٩٨٣٢٠٩	١٤٤٦/٠٩/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٩ م)	-	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة الزكاة والدخل	للإفادة بأن الشركة قدمت إقرارها السنوي والتزمت بسداد الزكاة	١٠٢٢٥٠٠٠٦٥٤٣٦٧٧	١٤٤٦/٠٩/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣ م)	-	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

الجهة المصدرة	تاريخ الانتهاء	تاريخ الإصدار	رقم الترخيص	الغرض	الترخيص
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٧/١٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠٣م)	١٤٤٧/١١/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٣م)	١١٣٣٠٤٢٣٧	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	شهادة التأمينات الاجتماعية
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	١٤٤٧/١٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠٣م)	١٤٤٧/١١/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٣م)	١٦٣٦٨٦١٤-١٧٣٤٧١	التزاما بضوابط برنامج حماية الأجور وتحديث نسبة الالتزام المحددة نظاما	شهادة التزام بنظام حماية الأجور
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	١٤٤٨/٠٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٠١م)	١٤٤٧/١١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٤/٢٧م)	١٧٧٦٨٠٥٦-١٤٤٢١٤	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة	شهادة التوظيف
وزارة البلديات والإسكان، مركز خدمات المطورين - إتمام (الإسكان سابقا)	-	١٤٤٦/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٠٥م)	٢٥٧٢٩٣٨٧٢٤	للإفادة باجتياز الشركة معايير التأهيل المعتمدة للتسجيل والتأهيل لإعفاء التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم ٨٤/أ	شهادة مطور عقاري
الهيئة العامة للعقار	١٤٥٠/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٧/٢٨م)	١٤٤٧/٠٢/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٨م)	١٨٨٩	للإفادة باجتياز الشركة معايير التأهيل المعتمدة لممارسة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة	شهادة تأهيل مطور عقاري
الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت)	١٤٤٨/٠٣/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٢٦م)	١٤٤٧/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٧م)	٢٥٣٧٤٢١٧٢٤٥	للإفادة بأن الشركة تدرج من ضمن المنشآت الصغيرة والمتوسطة وفقاً للتعريف المعتمد لدى منشآت	شهادة منشآت

المصدر: الشركة

* كما بتاريخ هذه النشرة لم يتم إصدار رخصة بلدية ورخصة سلامة - الدفاع المدني - للشركة التابعة كونها حديثة التأسيس ولا يوجد مقر مستقل لها.

تجدر الإشارة إلى أنه وكما بتاريخ هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة التابعة أي فروع لها داخل المملكة أو خارجها.

٥-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات الجهات المانحة للتراخيص

١-٥-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري لناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث المقر الرئيسي، بموجب شهادة رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م) والرقم الوطني الموحد (٧٠٠٩٤٧١٦٦٠) وتاريخ التأكد السنوي للسجل التجاري ١٤٤٨/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/١٢م).
- كما أنها ملتزمة بنظام الغرف التجارية لناحية استخراج شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية بموجب الشهادة رقم (٦٠٤٩٥٨) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م) وتنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٨/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/١٢م).
- كذلك التزمت الشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد) بالتسجيل لدى مكتب السجل التجاري في مدينة الرياض حيث مقرها الرئيسي بموجب شهادة رقم (١٠٠٩٢١٢٣٤٥) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣م) وبالرقم الوطني الموحد (٧٠٤٩٤٤٠٧٧٤) وتاريخ التأكد السنوي للسجل التجاري ١٤٤٨/٠٨/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/١٧م).
- كما أنها ملتزمة بنظام الغرف التجارية لناحية استخراج شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية بموجب الشهادة رقم (١١١٦٤٨٢) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٣م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٥١/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠١/١٧م).
- كما أن الشركة ملتزمة بتسجيل علاماتها التجارية لدى الجهة المختصة ومنحها الحماية القانونية اللازمة وفقاً لنظام العلامات التجارية.

٢-٥-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

- الشركة كغيرها من المنشآت والشركات المسجلة والتي تعمل في المملكة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية خلال (١٢٠) يوم من انتهاء السنة المالية وذلك لغرض تجديد الشهادة التي تصدر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تم تسجيل الشركة بصفتها مكلف بموجب الرقم الضريبي المميز (٣١٠٧٩٨٧٢٩٥٠٠٠٠٣).
- وقد قامت الشركة بسداد الزكاة الواجب سدادها بموجب شهادة مقيدة بالرقم (١٠٢٧٢٣٧٦٥٣) وتاريخ ١٠/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٧/٠٤/٢٠٢٦م) التي تفيد بأن الشركة قد قدمت إقرارها الزكوي عن الفترة المنتهية في ١١/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٥م)، وهي سارية المفعول حتى تاريخ ٢٣/١١/١٤٤٨هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠٢٧م).
- وقد قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية حتى عام ٢٠٢٤م ولم تحصل على أي رباط نهائية حتى تاريخ القوائم المالية السنوية.

٣-٥-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

- تم فتح ملف للشركة لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموجب رقم الاشتراك (٦٠٣١١٠٨٩٧) ووفقاً لشهادة بيان الأجر والاشتراكات الصادرة عن المؤسسة بالرقم (١١٣٣٠٤٠٦٢) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠٢٦م). ووفق الشهادة المذكورة فقد بلغ إجمالي عدد المسجلين في نظام التأمينات الاجتماعية (٢٣) عامل من بينهم (١٠) عامل سعودي و(١٣) عامل غير سعودي. كما بلغت قيمة الاشتراكات المسددة عن عام ٢٠٢٤م مبلغ إجمالي وقدره (٩٤,٢٨٢,٩٥) ريال سعودي.
- كما تم فتح ملف للشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد) لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموجب رقم الاشتراك (٦٥٤٣٦٦٣٧٣) ووفقاً لشهادة بيان الأجر والاشتراكات الصادرة عن المؤسسة بالرقم (١١٣٣٠٤٢٣٧) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠٢٦م). ووفق الشهادة المذكورة فقد بلغ إجمالي عدد المسجلين في نظام التأمينات الاجتماعية (٤) عامل من بينهم (٢) عامل سعودي و(٢) عامل غير سعودي.
- الشركة التابعة حديثة الإنشاء وبالتالي فإنها لم تسدد أي اشتراكات مالية إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية عن العام المنصرم.

٤-٥-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

- كما بتاريخ هذه النشرة، تستفيد الشركة من الخدمات الإلكترونية لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وتم استخراج شهادة التوظيف بالرقم (١٢٣٩٦٩٧٠-١٤٨٨٠٢) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠٢٦م) وهي سارية حتى ١٨/٠٢/١٤٤٨هـ (الموافق ٠١/٠٨/٢٠٢٦م)، للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات التي بلغت (٣٦٪) وهي مصنفة ضمن النطاق البلاتيني.
- تستفيد الشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد) من الخدمات الإلكترونية لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وتم استخراج شهادة التوظيف بالرقم (١٤٤٢١٤-١٧٧٦٨٠٥٦) وتاريخ ١٠/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٧/٠٤/٢٠٢٦م) وهي سارية حتى ١٨/٠٢/١٤٤٨هـ (الموافق ٠١/٠٨/٢٠٢٦م)، للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات التي بلغت (٣٣٪) وهي مصنفة ضمن النطاق (أخضر صغير - فئة أ).
- الشركة وشركتها التابعة ملتزمة بنص المادة (١٣) من نظام العمل والتي تلزم صاحب العمل بإعداد لائحة لتنظيم العمل في منشآتها وفق النموذج المعد من الوزارة وأن يُعلن عنها وعن أي تعديل يطرأ عليها في مكان ظاهر في المنشأة. وذلك وفقاً للتفاصيل التالية:
 - لائحة تنظيم العمل لشركة مسقا للاستثمار معتمدة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالرقم (٤٣٩٤١) وتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٢م).
 - لائحة تنظيم العمل للشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد)، معتمدة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالرقم (٩٢٠٢٣٤) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٤/٠٦/٢٠٢٥م).
- الشركة وشركتها التابعة ملتزمة بنظام حماية الأجر والرفع المنتظم لأجر العاملين لديها وذلك بموجب شهادة التزام رقم (١٥١٠٩٦-٦٠٨٤١٠٨٦) وتاريخ ٢٨/١٠/١٤٤٧هـ (الموافق ١٦/٠٤/٢٠٢٦م) وهي صالحة حتى تاريخ ٢٩/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٦/٠٥/٢٠٢٦م). كما ان الشركة التابعة ملتزمة بنظام حماية الأجر بموجب شهادة التزام رقم (١٧٣٤٧١-١٦٣٦٨١٤) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠٢٦م) وهي صالحة حتى ١٧/١٢/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٣/٠٦/٢٠٢٦م).

٥-٥-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة البلديات والإسكان

- ينبغي استخراج رخصة بلدية للمكاتب الإدارية والفروع ونقاط البيع حتى تتمكن الشركة من تشغيلها مع الأخذ بالاعتبار أن البلدية أو الأمانة تتطلب الوثائق التالية: صورة السجل التجاري وصورة عقد التأسيس (النظام الأساسي) وصورة من عقد الإيجار وصورة من فسخ البناء للمبنى أو المستودع أو نقطة البيع التي تم الاستئجار فيها وصورة من ترخيص المكتب العقاري وتصوير المبنى من

بعد ويشمل اللوحة (مع نسخة عن فاتورة اللوحة وتسجيل ملكية العلامة التجارية للشركة ليطم استخدامها على الواجهة) بالإضافة إلى ترخيص الدفاع المدني.

- لدى الشركة موقع واحد (1) مستأجر، وكما بتاريخ نشر هذه النشرة لم تلتزم بالحصول على رخص البلدية وشهادات السلامة الصادرة عن الدفاع المدني لهذا الموقع.

6-5-8 الالتزامات المستمرة حسب متطلبات لائحة الحوكمة الصادرة عن هيئة السوق المالية

- أصدر مجلس الهيئة لأئحة حوكمة الشركات بموجب القرار رقم (2017-16-8) وتاريخ 16/05/1428هـ (الموافق 12/12/2017م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/3 وتاريخ 28/01/1428هـ (الموافق 11/11/2015م)، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (8-5-2023) وتاريخ 25/06/1444هـ (الموافق 18/01/2023م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/132) وتاريخ 01/12/1443هـ (الموافق 30/06/2022م). هذا وتعتبر لائحة الحوكمة استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما بتاريخ هذه النشرة.
- صدرت لائحة حوكمة الشركات المساهمة غير المدرجة الصادرة بموجب قرار معالي وزير التجارة بالقرار رقم (44239) وتاريخ 14/08/1429هـ (الموافق 30/04/2018م). تهدف هاتين اللائحتين إلى وضع إطار قانوني فعال لحوكمة الشركة.
- يبين الجدول التالي مدى التزام الشركة بمتطلبات لائحة الحوكمة الصادرة عن هيئة السوق المالية وتلك الصادرة عن وزارة التجارة للشركات غير المدرجة.

الجدول رقم 64: التزام الشركة بمتطلبات الحوكمة

المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
1/8	توفير نسخة من المعلومات عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
9/ب	يجب على مجلس الإدارة وضع سياسة واضحة بشأن توزيع أرباح الأسهم بما يحقق مصالح المساهمين والشركة وفقاً لنظام الشركة الأساس.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة سياسة توزيع الأرباح معتمدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 28/01/1428هـ (الموافق 23/07/2023م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ 24/02/1447هـ (الموافق 29/07/2025م).
5/12	الاطلاع على القوائم المالية لعام 2024م.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم الاطلاع على القوائم المالية من قبل مالك راس المال/جمعية الشركاء قبل تحويل الشركة إلى مساهمة.
6/12	الاطلاع على التقرير السنوي لمجلس الإدارة لعام 2024م	الجمعية العامة للمساهمين	الشركة حديثة التحول إلى مساهمة وبالتالي فإن مجلس الإدارة غير ملزم بإعداد تقرير سنوي إلا بعد انتهاء السنة المالية الأولى للشركة من تاريخ التحول.
7/8 و 8/12	تعيين مراجعي حسابات الشركة، وتحديد مكافآتهم، وإعادة تعيينهم، وتغييرهم، والموافقة على تقاريرهم.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - عينت الجمعية العامة العادية بتاريخ 19/09/1446هـ (الموافق 19/03/2025م) - شركة مهام للاستشارات المهنية لمراجعة وفحص القوائم المالية الأولية والسنوية عن السنة المالية المنتهية في 21/12/2025م.
13/ج	تتعقد الجمعيات العامة والخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في نظام الشركات ونواتجه التنفيذية ونظام الشركة الأساس. وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين تمثل ملكيتهم ما نسبته (10%) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يدعها مجلس الإدارة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.	مجلس الإدارة	ملتزمة

المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
د/١٣	نشر الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية العامة ومكان وجدول أعمالها قبل الموعد بواحد وعشرين يوماً على الأقل في الموقع الإلكتروني للشركة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً (حيث يتم الإعلان عن الدعوة للجمعية عبر وسائل التقنية الحديثة أو بخطابات مسجلة إلى المساهمين).
ج/١٤	الإتاحة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للشركة - عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة - الحصول على المعلومات المتعلقة ببنود جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً (يتم ذلك من خلال مركز الشركة الرئيسي)
١/٢١	وضع الخطط والسياسات والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة	مجلس الإدارة	ملتزمة
٢/٢١	وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها منها: وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات «تعارض المصالح» الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة. والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية. والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وإنشاء بيئة ملمة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة. ومراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة سياسة تعارض المصالح وتعاملات الأطراف ذات العلاقة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٣ م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م).
٣/٢١	وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة- تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٣ م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م).
٤/٢١	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح وفق أحكام لائحة الحوكمة، ويجب أن تغطي -بشكل خاص- الآتي: آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود. وآليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح. وآليات مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم.	مجلس الإدارة	لا يوجد
٥/٢١	وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقييد الإدارة التنفيذية بها.	مجلس الإدارة	ملتزمة- تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٣ م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م).
٤٧ ١٢/٢١ ٦١ ١/٥٧	تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحدد فيها مدة للجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم تشكيل لجنة المراجعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٩ م).
١/٢٢	اعتماد السياسات الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، بما في ذلك تحديد المهام والاختصاصات والمسؤوليات الموكلة إلى المستويات التنظيمية المختلفة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة لائحة صلاحيات مالية وإدارية معتمدة من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٣ م.
٢/٢٢	اعتماد سياسة مكتوبة وتفصيلية بتحديد الصلاحيات المفوضة إلى الإدارة التنفيذية وجدول يوضح تلك الصلاحيات، وطريقة التنفيذ ومدى التفويض، ولمجلس الإدارة أن يطلب من الإدارة التنفيذية رفع تقارير دورية بشأن ممارساتها للصلاحيات المفوضة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة لائحة صلاحيات مالية وإدارية معتمدة من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٣ م.

المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٣/٢٤	تعيين الرئيس التنفيذي	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم تعيين السيد/غنام بن محمد الصقري بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٣م).
٥/٢٥	اقتراح الهياكل التنظيمية والوظيفية للشركة ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر في اعتمادها.	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم اعتماد الهيكل التنظيمي بقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/١٣م).
١٠/٢٥	اقتراح سياسة وأنواع المكافآت التي تُمنح للعاملين، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل الأسهم.	مجلس الإدارة	لا يوجد
٤١	سياسة مكتوبة وواضحة للتعامل مع حالات تعارض المصالح الواقعة أو المحتمل وقوعها التي يمكن أن تؤثر في أداء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو غيرهم من العاملين في الشركة عند تعاملهم مع الشركة أو مع أصحاب المصالح الآخرين	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة سياسة تعارض المصالح وتعاملات الأطراف ذات العلاقة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م).
٥/٥١	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المراجعة على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، وكيفية ترشيحهم، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم، وآلية تعيين أعضائها بشكل مؤقت في حال شغور أحد مقاعد اللجنة.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - لدى الشركة لائحة خاصة بلجنة المراجعة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م).
٥٤ و ٥١	تشكيل لجنة المراجعة	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم تعيين أعضاء لجنة المراجعة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٩م).
٧١ و ٤/ب/٥٢	تعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٥٧/ب/٦١ و ب	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات وخطة عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، وكيفية ترشيحهم، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم، وآلية تعيين أعضائها بشكل مؤقت في حال شغور أحد مقاعد اللجنة.	الجمعية العامة للمساهمين	لا يوجد
١/٥٨	تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بإعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيدا لاعتمادها من الجمعية العامة، عل أن يراع في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.	الجمعية العامة للمساهمين	يوجد سياسة باسم (سياسة ترشيح أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة عنه ومكافآتهم ومكافآة الإدارة التنفيذية) معتمدة من الجمعية العامة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م بناء على توصية مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٣م.
٣/٦٢	إعداد وصف القدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.	لجنة الترشيحات والمكافآت	تم تحديد القدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة في لائحة (سياسة ترشيح أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة عنه ومكافآتهم ومكافآة الإدارة التنفيذية) المعتمدة من الجمعية العامة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٢٩م إلا أنه لم يتم الاطلاع على القدرات والمؤهلات المطلوبة لشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
٦٥	نشر إعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٨١	سياسات أو إجراءات يتبعها أصحاب المصالح في تقديم شكاوهم أو الإبلاغ عن الممارسات المخالفة	مجلس الإدارة	لا يوجد

المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٨٢	سياسة للسلوك المهني والقيم الأخلاقية	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة سياسة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣/٠٧/٢٠٢٥ م.
٨٦	سياسات مكتوبة للإفصاح وإجراءات وأنظمتها الإشرافية بما يتفق مع متطلبات الإفصاح الواردة في نظام الشركات ونظام السوق المالية	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة سياسة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣/٠٧/٢٠٢٥ م.
٨٨/ب	نشر تقرير لجنة المراجعة في الموقع الإلكتروني للشركة	مجلس الإدارة	الشركة حديثة التحول إلى مساهمة وبالتالي فإن لجنة المراجعة غير ملزمة بإعداد تقرير سنوي إلا بعد انتهاء السنة المالية الأولى للشركة من تاريخ التحول.
٩١	قواعد حوكمة خاصة بالشركة لا تتعارض مع الأحكام الإلزامية لقواعد الحوكمة الصادرة عن الهيئة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لدى الشركة لائحة حوكمة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٣/٠٧/٢٠٢٥ م).

المصدر: الشركة

٦-٨ ملخص النظام الأساسي

تقدم هذه الفقرة ملخصاً عن النظام الأساسي ولا يجب الاعتماد على هذا الملخص اعتماداً تاماً عوضاً عن النظام الأساسي الكامل والذي يمكن معانيته في المقر الرئيسي للشركة أو لدى المستشار المالي أو في غرفة البيانات الافتراضية المخصصة لعملية الطرح.

الباب الأول: تأسيس الشركة

تحولت طبقاً لأحكام نظام الشركات شركة مسقا للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة المقيدة بالسجل التجاري لمدينة الرياض تحت رقم (١٠١٠٦٧٣٥٥٣) وتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٢هـ، إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة وفقاً لما يلي:

المادة الثانية: اسم الشركة

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة).

المادة الثالثة: المركز الرئيس للشركة

يقع المركز الرئيس للشركة في مدينة (الرياض)، ويجوز أن ينشأ لها فروع داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة.

المادة الرابعة: أغراض الشركة

تقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

١. التشييد (الشهيد المباني).
 ٢. الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة، والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود).
- وتمارس الشركة أغراضها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

المادة الخامسة مدة الشركة

مدة الشركة غير محددة.

المادة السادسة: المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة المشاركة والمساهمة في الشركات الأخرى كما يجوز لها إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة أو مساهمة مبسطة. كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها، ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات ذات المسؤولية المحدودة أو الشركات المساهمة أو المساهمة المبسطة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها.

الباب الثاني: رأس المال والأسهم

المادة السابعة رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهم اسمي متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١) واحد ريال سعودي وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية، وقد تم دفع رأس المال بالكامل.

المادة الثامنة: الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال البالغة (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون سهم، مدفوعة بالكامل.

المادة التاسعة: سجل المساهمين

١. تعد الشركة سجلاً خاصاً بأسماء المساهمين وجنسياتهم وبياناتهم وأماكن إقامتهم ومهنتهم، وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم، وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، وللشركة أن تتعاقد على إعداد هذا السجل، ويجب حفظه في المملكة.
٢. على الشركة تزويد السجل التجاري ببيانات السجل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة وأي تعديل يطرأ عليه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ قيد الشركة لدى السجل التجاري أو من تاريخ التعديل بحسب الأحوال.

المادة العاشرة: بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة

١. يلتزم المساهم بدفع المتبقي من قيمة السهم في المواعيد المحددة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في الموعد المحدد. جاز المجلس الإدارة بعد إعلامه عن طريق البريد العادي أو إبلاغه بخطاب مسجل أو بأي وسيلة من وسائل التقنية الحديثة كالبريد الإلكتروني أو الرسائل النصية على رقم الجوال المعتمد أو عن طريق الإعلان في صحيفة محلية بيع السليم وفق أحكام اللائحة التنفيذية لنظام الشركات، على أن يكون للمساهمين الآخرين أولوية في شراء أسهم المساهم المتخلف عن الدفع.
 ٢. تستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم، وإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.
 ٣. يعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم المتخلف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء الموعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن، وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.
- تلغي الشركة شهادة السهم المبيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري شهادة جديدة بالسهم تحمل الرقم ذاته، وتؤشر في سجل المساهمين بوقوع البيع مع إدراج البيانات اللازمة للمالك الجديد.

المادة الحادية عشرة: تداول الأسهم

١. تتداول أسهم الشركة بالتقيد في سجل المساهمين، ولا يعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ التقيد في السجل المذكور.
٢. يتعهد المساهمون في الشركة بعدم التصرف في أسهمهم إلا لمساهم آخر، وفي حال رغبة أي مساهم في التصرف بأسهمه سواء بمقابل أو دون مقابل لغير أي من مساهمي الشركة فعليه أن يبلغ سائر المساهمين عن طريق مجلس الإدارة باسم الشخص الذي سيتم التصرف له وبشروط التصرف وعدد الأسهم، وعلى مجلس الإدارة أن يبلغ باقي المساهمين بموجب إخطار مكتوب فور وصول الإبلاغ إليه ولأي مساهم أن يمارس حق الاسترداد أو الأولوية على هذه الأسهم خلال ٣٠ ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغ مجلس الإدارة

له، وتكون ممارسته لحقه في هذه الحالة بشراء الأسهم التي سيتم التصرف بها بالثمن الذي يتفق عليه المساهم مع البائع، فإن لم يتوصلا لاتفاق فيكون تقدير الثمن من قبل مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وفي حال رغبة أكثر من مساهم في الشركة في ممارسة حق الاسترداد أو الأولوية فتقسم الأسهم المباعة بينهم بنسبة حصة كل منهم في رأس المال فإن انقضت المدة المشار إليها في هذا البند دون أن يمارس أي من المساهمين حق الاسترداد أو الأولوية فللبائع الحق في التصرف بأسهمه للغير في حالة التنفيذ القضائي على أسهم يملكها أي من المساهمين في الشركة، فيكون للمساهمين الآخرين الأولوية في شراء تلك الأسهم خلال خمسة عشر يوما من تاريخ عرضها للبيع.

المادة الثانية عشرة: إصدار الأسهم

١. لا يجوز أن تصدر الأسهم بأقل من قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة يوضع فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، ولا يجوز توزيعه كأرباح نقدية، ويجوز استخدامه وفق ما يحدده نظام الشركات ولوائحه
٢. تكون الأسهم اسمية وغير قابلة للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة به، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

المادة الثالثة عشرة: تقسيم أسهم الشركة أو دمجها

يجوز تقسيم الأسهم إلى أسهم ذات قيمة اسمية أقل، أو دمجها بحيث تمثل أسهما ذات قيمة اسمية أعلى، وذلك وفق الضوابط التي يحددها نظام الشركات ولوائحه.

المادة الرابعة عشرة: الإلزام ببيع الأسهم

١. لأكثرية المساهمين إلزام الأقلية بقبول عرض من مشتر حسن النية لشراء جميع أسهم الشركة بذات السعر والشروط والأحكام الخاصة بشراء أسهم الأكثرية.
٢. لأقلية المساهمين إلزام الأكثرية بضمان بيع أسهم الأقلية في الحالات التي يبيع فيها الأكثرية أسهمهم بذات السعر والشروط والأحكام الخاصة ببيع أسهم الأكثرية.
٣. لتنفيذ الفقرة (١) من هذه المادة، يجب على أكثرية المساهمين فور تلقيهم عرضا من مشتر حسن النية لشراء جميع أسهمهم في الشركة وعزم أكثرية المساهمين على إبرام عقد البيع وممارسة حقهم المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة إبلاغ أقلية المساهمين بموجب إخطار مكتوب يبين عرض البيع وشروطه وأحكامه الجوهرية خصوصا ثمن البيع وآلية السداد والتاريخ المتوقع للبيع وبيانات عارض الشراء. كما يجب ألا تقل المدة بين الإخطار وممارسة الحق المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة عن (خمسة وأربعين) يوما من تاريخ الإخطار.
- ولا يخل هذا بحق المساهمين في الاسترداد وفق المنصوص عليه في الفقرة (٢) من المادة العاشرة من هذا النظام. وبعد حق المساهمين في الاسترداد مقدما على الحق المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة.
٤. لتنفيذ الفقرة (٢) من هذه المادة، يجب على أكثرية المساهمين فور تلقيهم عرضا من مشتر حسن النية لشراء أسهمهم في الشركة وعزم أكثرية المساهمين على إبرام عقد البيع، إبلاغ أقلية المساهمين - بموجب إخطار مكتوب - بمن عرض البيع وشروطه وأحكامه الجوهرية خصوصا لمن البيع وآلية السداد والتاريخ المتوقع للبيع وبيانات عارض الشراء، كما يجب أن يبين في الإخطار المدة التي يجب على أقلية المساهمين إخطار الأكثرية برغبتهم في ممارسة حقهم المنصوص عليه في الفقرة (٢) من هذه المادة على ألا تقل عن (خمسة وأربعين) يوما من تاريخ الإخطار، ولا يخل هذا بحق المساهمين في الاسترداد المنصوص عليه في الفقرة (٢) من المادة العاشرة من هذا النظام.
- وفي حال عزم أقلية المساهمين على ممارسة حقهم المنصوص عليه في الفقرة (٢) من هذه المادة فيجب عليهم إبلاغ الأكثرية بموجب إخطار مكتوب بعزمهم على ممارسة حقهم المنصوص عليه في الفقرة (٢) من هذه المادة خلال المدة التي يحددها الأكثرية في الإخطار، فإن لم يتم الإخطار خلال المدة فيعد هذا إسقاطا من مساهمي الأقلية لحقهم المنصوص عليه في الفقرة (٢) من هذه المادة وذلك فيما يخص الصفقة المخاطر عنها.
٥. يشترط الممارسة الحق المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة أن يكون ثمن البيع فيما يخص أسهم أقلية المساهمين نقدا وحال الأداء وألا يقل ثمن السهم عن قيمته العادلة، وذلك ما لم يوافق أي مساهم من الأقلية كتابة على خلاف ذلك فيما يخص أسهمه.

وتحدد القيمة العادلة للسهم من مقيم معتمد من البيئة السعودية للمقيمين المعتمدين يعينه جميع المساهمون، فإن لم يتفقوا على مقيم فيعين مساهمو الأكثرية مقيماً معتمداً كما يعين مساهمو الأقلية مقيماً معتمداً ومن ثم يقوم المقيمان المعينان بتعيين مقيم ثالث، وتكون القيمة العادلة في المتوسط الحسابي الناتج من تقييمات المقيمين الثلاثة.

ويكون حساب المتوسط الحسابي على النحو الآتي:

مجموع التقييمات: أي مجموع تقييم المقيم الأول وتقييم المقيم الثاني وتقييم المقيم الثالث).

المادة الخامسة عشرة: شراء الشركة لأسهمها وإرتهاؤها وبيعها

١. يجوز أن تشتري الشركة أسهمها أو أن ترهنها وفقاً لنظام الشركات ولوائحه ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.
٢. يجوز للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو أكثر وفقاً لنظام الشركات ولوائحه، ويكون للمساهمين في الشركة وقت صدور قرار مجلس الإدارة ببيع أسهم الخزينة مقابل عوض نقدي الأولوية في الشراء بنسبة ما يملكونه من أسهم من إجمالي رأس مال الشركة المصدر، وذلك خلال المدة المحددة في القرار.
٣. لشركة تخصيص أسهم الخزينة للعاملين في الشركة ضمن برنامج أسهم العاملين، وذلك وفق أحكام اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

المادة السادسة عشرة: زيادة رأس المال

١. للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة المصدر، بشرط أن يكون رأس المال المصدر 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.
٢. للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
٣. للمساهم مالك السهم - وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ المساهم بأولويته بخطاب مسجل على عنوانه الوارد في سجل المساهمين، أو من خلال وسائل التقنية الحديثة كالبريد الإلكتروني أو الرسائل النصية على رقم الجوال المعتمد، وبقرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب، وكيفية، وتاريخ بدايته، وانتهائه.
٤. يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل خصص نقدية أو منح حق الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها محققة لمصلحة الشركة.
٥. يحق للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه بمقابل مادي أو دون مقابل، وفقاً للضوابط التي تضعها وزارة التجارة.
٦. توزع الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب بنسبة ما لديهم من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم بنسبة ما لديهم من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويترك ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية غير ذلك.

المادة السابعة عشرة: تخفيض رأس المال

١. للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منبت الشركة بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد المنصوص عليه في نظام الشركات ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة بيان في الجمعية العامة بعده مجلس الإدارة عن الأسباب الموجبة للتخفيض والتزامات الشركة وأثر التخفيض في الوفاء بها، على أن يرفق بالبيان تقرير من مراجع حسابات الشركة ويجوز الاكتفاء بعرض البيان المذكور على المساهمين في الحالات التي يصدر فيها قرار الجمعية العامة بالتمرير.
٢. إذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته على 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 أجلاً.

الباب الثالث: مجلس إدارة الشركة

المادة الثامنة عشرة: إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٤) أعضاء من ذوي الشخصية الطبيعية تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن أربع (٤) سنوات. واستثناء من ذلك عين الشركاء أول مجلس إدارة مؤلف من (٤) أعضاء ولمدة سنة واحدة على النحو التالي:

م	الاسم	المنصب
١	السيد/محمد علي سعود الصقري	رئيس مجلس الإدارة
٢	السيد/صقري محمد علي الصقري	نائب رئيس مجلس الإدارة
٣	السيد/غنام محمد علي الصقري	عضو مجلس إدارة منتدب
٤	السيد/محمد ابراهيم صالح الحسينان	عضو مجلس إدارة

المادة التاسعة عشرة: انتهاء أو إنهاء عضوية المجلس

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة ويجوز للجمعية العامة - بناء على توصية من مجلس الإدارة - إنهاء عضوية من تغيب من الأعضاء عن حضور (ثلاثة) اجتماعات متتالية أو (خمسة) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة. ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، وعلى الجمعية العامة العادية في هذه الحالة انتخاب مجلس إدارة جديد أو من يحل محل العضو المعزول (بحسب الأحوال) وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات.

المادة العشرون: انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو شعور العضوية

١. على مجلس الإدارة قبل انتهاء مدة دورته بمدة كافية أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة. وإذا تعذر إجراء الانتخاب وانتهت مدة دورة المجلس الحالي، يستمر أعضاؤه في أداء مهامهم إلى حين انتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، على ألا تتجاوز مدة استمرار أعضاء المجلس المنتهية دورته المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.
٢. إذا اعتزل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، وجب عليهم دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة جديد، ولا يسري الاعتزال إلى حين انتخاب المجلس الجديد، على ألا تتجاوز مدة استمرار المجلس المعتزل المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.
٣. يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يعتزل من عضوية المجلس بإبلاغ مكتوب يوجهه إلى رئيس المجلس، وإذا اعتزل رئيس المجلس وجب أن يوجه الإبلاغ إلى باقي أعضاء المجلس وأمين سر المجلس، وبعد الاعتزال نافذاً في الحاليتين - من التاريخ المحدد في الإبلاغ.
٤. إذا شعر مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة لوفاة أي من أعضائه أو اعتزاله ولم ينتج عن هذا الشغور إخلال بالشروط اللازمة لصحة انعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى، فللمجلس القيام بأي مما يلي:
 - (أ) أن يعين (مؤقتاً) في المركز الشاغر من تتوافر فيه الخبرة والكفاية على أن يبلغ بذلك السجل التجاري خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ التعيين وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها ويكمل العضو المعين مدة سلفه.
 - (ب) الإبقاء على المركز شاغراً لحين انتهاء دورة المجلس، على ألا تزيد المراكز الشاغرة على مركز واحد.
٥. إذا لم تتوافر الشروط اللازمة لصحة انعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى، وجب على باقي الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال (ستين) يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

المادة الحادية والعشرون: صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون المجلس الإدارة أوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر - عقد القروض أيًا كانت مدتها بشرط أن يراعى في شروط القرض والضمانات المقدمة له عدم الإضرار بالشركة ومساهميها، أو بيع أصول الشركة، أو رهنها أو بيع محل الشركة التجاري أو رهنه، أو إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم بشرط ألا يكون المدين أحد أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمين في الشركة أو أحد الأطراف ذوي العلاقة سواء كانت العلاقة مباشرة أو غير مباشرة وبعد الإبراء صلاحية حصرية للمجلس لا يجوز له تفويضها.

ويشترط - ما لم تستثن وزارة التجارة بعض الأعمال والتصرفات حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول للشركة تتجاوز قيمتها خمسين 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 (خمسين في المائة) من قيمة الأصول في الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال الاثني عشر شهرا السابقة.

ولمجلس الإدارة في حدود اختصاصاته أن يفوض واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل معين أو أعمال معينة، وله أن يفوض أياً ممن ذكر بالقيام بأي عمل من الأعمال التي تدخل ضمن صلاحياته.

المادة الثانية والعشرون: مكافأة أعضاء المجلس

1. تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من واحد أو أكثر مما يلي: مبلغ معين، أو بدل حضور عن الجلسات، أو مزايا عينية، أو نسبة معينة من صافي الأرباح، وذلك وفق ما تحدده الجمعية العامة العادية، كما تحدد الجمعية العامة العادية مقدار المكافآت، على أن يراعى أن تكون المكافآت عادلة ومحفزة وتتناسب مع أداء العضو وأداء الشركة ووفق ما نص عليه نظام الشركات ولوائحه.
2. يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو استحق الحصول عليه كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل حضور الجلسات وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات، وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو.

المادة الثالثة والعشرون: صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

تم تحديد الصلاحيات في المادة (٢٣) من النظام الأساسي، ولمزيد من التفاصيل يمكنكم الاطلاع على النظام الأساسي الكامل في مركز الشركة الرئيسي أو لدى مستشارها المالي.

المادة الرابعة والعشرون اجتماعات المجلس

1. يجتمع مجلس الإدارة (أربع مرات على الأقل في السنة بدعوة من رئيسته، وتكون الدعوة كتابية ومصحوبة بجدول الأعمال، ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك كتابة أي عضو في المجلس المناقشة موضوع أو أكثر، وتوجه الدعوة لكل عضو بالبريد المسجل أو مناوله أو بالفاكس أو بالبريد الإلكتروني وذلك قبل الموعد المحدد للاجتماع بثلاثة أيام على الأقل ما لم تستدع الأوضاع عقد الاجتماع بشكل مستعجل.
2. يحدد مجلس الإدارة مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة.
3. في حال غياب رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة عن أحد اجتماعات مجلس الإدارة فيتم اختيار أحد أعضاء المجلس الرئاسة للاجتماع وذلك بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين للاجتماع.
4. لا يجوز لأعضاء المجلس التوكيل بحضور الجلسات.

المادة الخامسة والعشرون: نصاب اجتماع المجلس وقراراته

1. لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره نصف الأعضاء على الأقل.
2. تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين على الأقل، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.
3. يسري قرار مجلس الإدارة من تاريخ صدوره، ما لم ينص فيه على سريانه بوقت آخر أو عند تحقق شروط معينة.

المادة السادسة والعشرون: إصدار قرارات المجلس في الأمور العاجلة

لمجلس الإدارة أن يصدر قراراته في الأمور العاجلة بعرضها على جميع الأعضاء بالتمرير، ما لم يطلب أحد الأعضاء كتابة - اجتماع المجلس للمداولة فيها. وتصدر تلك القرارات بموافقة أغلبية أصوات أعضائه، وتعرض هذه القرارات على المجلس في أول اجتماع تالي له لإثباتها في محضر ذلك الاجتماع.

المادة السابعة والعشرون: مداولات المجلس

تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر بعدها أمين السر ويوقعها رئيس الاجتماع وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر، وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وأمين السر. ويجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداولات والقرارات وتدوين المحاضر.

الباب الرابع: جمعيات المساهمين.

المادة الثامنة والعشرون: اجتماع الجمعية العامة للمساهمين

1. يرأس اجتماع الجمعية العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه، أو من ينتدبه مجلس الإدارة من بين أعضائه عند غيابهما، وفي حال تعذر ذلك يرأس الجمعية العامة من ينتدبه المساهمون من أعضاء المجلس أو من غيرهم عن طريق التصويت.
2. لكل مساهم حق حضور اجتماع الجمعية العامة، وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة.
3. يجوز عقد اجتماع الجمعية العامة واشتراك المساهم في المداولات والتصويت على القرارات بوساطة وسائل التقنية الحديثة.

المادة التاسعة والعشرون: اختصاصات الجمعية العامة العادية

1. فيما عدا ما تختص به الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتتعدّد الجمعية العامة العادية السنوية مرة على الأقل خلال الأشهر الستة) التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
2. يجب أن يشتمل جدول أعمال الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي على البنود الآتية:
 - (أ) الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنقضية ومناقشته.
 - (ب) الاطلاع على القوائم المالية للسنة المالية المنقضية ومناقشتها.
 - (ج) مناقشة تقرير مراجع الحسابات للسنة المالية المنقضية - إن وجد - واتخاذ قرار بشأنه.
 - (د) البت في اقتراحات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح، إن وجدت.

المادة الثلاثون: اختصاصات الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً، وتقرير استمرار الشركة أو حلها، والموافقة على شراء الشركة لأسهمها. وللجمعية العامة غير العادية أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة أصلاً في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية العامة العادية.

المادة الحادية والثلاثون دعوة الجمعيات

1. تتعدّد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمثلون (عشرة في المائة من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية للانعقاد إذا لم يوجه المجلس الدعوة خلال (ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات).
2. يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة المسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.
3. يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد لها بواحد وعشرين يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام واللوائح ذات العلاقة، 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 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 إنبابة من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة وبيان حق المساهم في مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة وكيفية ممارسة حق التصويت.
 - (ب) مكان عقد الاجتماع، وتاريخه، وموعده.
 - (ج) نوع الجمعية سواء كانت عامة أو خاصة.
 - (د) جدول أعمال الاجتماع متضمناً البنود المطلوب تصويت المساهمين عليها.
٥. يجوز للمساهمين الذين يمثلون جميع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت أن يعقدوا جمعية عامة دون مراعاة للأوضاع والمدد المقررة للدعوة للنظر في الأمور التي يكون اتخاذ القرار بشأنها من اختصاص الجمعية العامة.

المادة الثانية والثلاثون: نصاب اجتماع الجمعية العامة العادية

١. لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون (ربع) أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
٢. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة الحادية والتسعين) من نظام الشركات خلال (الثلاثين) 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 لعقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

المادة الثالثة والثلاثون: نصاب اجتماع الجمعية العامة غير العادية

١. لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون (نصف) أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
 ٢. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة الحادية والتسعين) 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 مساهمون يمثلون (ربع) أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
٣. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد الاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة الحادية والتسعين) من نظام الشركات، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أياً كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

المادة الرابعة والثلاثون: التصويت في الجمعيات

١. لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
٢. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تتطوي على تعارض مصالح.

المادة الخامسة والثلاثون: قرارات الجمعيات

١. تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بموافقة أغلبية حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع.
٢. تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بموافقة (ثلاثي) حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة رأس المال، أو تخفيضه، أو بإطالة مدة الشركة أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس - إن كان لها مدة أو باندماجها مع شركة أخرى أو تقسيمها إلى شركتين أو أكثر، فلا يكون صحيحاً إلا إذا صدر بموافقة (ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع).

المادة السادسة والثلاثون المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات. ويجب على مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. فإذا رأى أحد المساهمين أن الرد على سؤاله غير كاف، احتكم إلى الجمعية العامة، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

المادة السابعة والثلاثون: إعداد محاضر 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 وخالصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع.

وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامعو الأصوات.

المادة الثامنة والثلاثون: إصدار قرارات الجمعيات العامة بالتمرير

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

- (أ) القرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة العادية يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون أغلبية حقوق التصويت.
- (ب) القرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة غير العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون نسبة (خمس) وسبعين في المائة على الأقل من حقوق التصويت.

٤. تثبت قرارات الجمعية العامة الصادرة بالتمرير وفقاً لما ورد في الفقرة (٣) من هذه المادة في محاضر وتدوين في السجل الخاص المنصوص عليه في المادة السابعة والتسعين) من نظام الشركات.

الباب الخامس: مراجع الحسابات

المادة التاسعة والثلاثون: تعيين مراجع الحسابات وعزله واعتزاله

١. يكون للشركة مراجع حسابات أو أكثر من بين المراجعين المرخص لهم في المملكة، تعيينه وتحدد أتعابه ومدة عمله ونطاقه الجمعية العامة، وتجوز إعادة تعيينه، بشرط ألا تتجاوز مدة تعيينه الحد الأعلى المحدد نظاماً.
٢. يجوز بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة عزل مراجع الحسابات، وذلك دون إخلال بحقه في التعويض عن الضرر الذي يلحق به إذا كان له مقتض. ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ وزارة التجارة بقرار العزل وأسبابه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (خمس) أيام من تاريخ صدور القرار.
٣. المراجع الحسابات أن يعتزل مهمته بموجب إبلاغ مكتوب يقدمه إلى الشركة، وتنتهي مهمته من تاريخ تقديمه أو في تاريخ لاحق يحدده في الإبلاغ، وذلك دون إخلال بحق الشركة في التعويض عن الضرر الذي يلحق بها إذا كان له مقتض. ويلتزم مراجع الحسابات المعتزل بأن يقدم إلى الشركة ووزارة التجارة - عند تقديم الإبلاغ بياناً بأسباب اعتزاله، ويجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في أسباب الاعتزال وتعيين مراجع حسابات آخر.

المادة الأربعون: التزامات مراجع الحسابات

١. المراجع الحسابات في أي وقت - الاطلاع على وثائق الشركة وسجلاتها المحاسبية والمستندات المؤيدة لها، وله طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها للتحقق من أصول الشركة والتزاماتها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله. وعلى مجلس الإدارة تمكينه من أداء واجبه. وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة. فإذا لم يبسر مجلس الإدارة عمل مراجع الحسابات وجب عليه أن يطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد

للنظر في الأمر. ويجوز المراجع الحسابات توجيه هذه الدعوة إذا لم يوجهها مجلس الإدارة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات

٢. على مراجع الحسابات أن يقدم إلى الجمعية العامة في اجتماعها السنوي، تقريراً عن القوائم المالية للشركة بعد وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة في المملكة وتضمنه موقف إدارة الشركة من تمكنه من الحصول على البيانات والإيضاحات التي طلبها، وما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو النظام الأساس في حدود اختصاصه، ورأيه في مدى عدالة القوائم المالية للشركة.

٣. لا يجوز الجمع بين عمل مراجع حسابات الشركة والاشتراك في تأسيس الشركة أو إدارتها أو عضوية مجلس إدارتها. ولا يجوز أن يكون مراجع الحسابات شريكاً لأي من مؤسسي الشركة، أو مديرها، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو عاملاً لديه أو قريباً له. ولا يجوز المراجع حسابات الشركة شراء أسهم في الشركة أو بيعها خلال مدة المراجعة.

الباب السادس: مالية الشركة وتوزيع الأرباح

المادة الحادية والأربعون السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة من اليوم الأول من شهر يناير وتنتهي بنهاية اليوم الأخير من شهر ديسمبر من كل سنة. على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري كشركة مساهمة وحتى نهاية شهر ديسمبر من السنة التالية.

المادة الثانية والأربعون: الوثائق المالية

١. يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن بعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات إن وجد قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة السنوية بخمسة وأربعين يوماً على الأقل.
٢. يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي، ومديرها المالي - إن وجد، الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين.
٣. على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة وتقرير مجلس الإدارة، بعد توقيعها، وتقرير مراجع الحسابات - إن وجد، ما لم تنشر في أي من وسائل التقنية الحديثة، وذلك قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية بواحد وعشرين يوماً على الأقل، وعليه أيضاً إبداء هذه الوثائق وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

المادة الثالثة والأربعون: تكوين الاحتياطيات وتحديد الأرباح

١. للجمعية العامة العادية عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح أن تقرر تكوين احتياطيات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو - يكفل توزيع أرباح ثابتة - قدر الإمكان على المساهمين، وللجمعية العامة العادية كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.
٢. تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات ومكافآت وتعويضات مجلس الإدارة واللجان التابعة له، إن وجدت.
٣. يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية من الأرباح القابلة للتوزيع على مساهميها وذلك وفقاً لنظام الشركات ولوائحه.

المادة الرابعة والأربعون: استحقاق 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. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة بشأن توزيع الأرباح على المساهمين خلال المدة المحددة في اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

الباب السابع: انقضاء الشركة وتصفيته

المادة الخامسة والأربعون: انقضاء الشركة

تتقضي الشركة بأحد أسباب الانقضاء الواردة في المادة الثالثة والأربعون بعد المائتين) من نظام الشركات وبنقضائها تدخل في دور التصفية وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر 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 وفقاً لنظام الإفلاس.

الباب الثامن: أحكام ختامية

المادة السادسة والأربعون

١. تخضع الشركة للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.
٢. أي نص يخالف أحكام نظام الشركات في هذا النظام الأساس لا يعتد به ويطبق بحقه ما ورد من نصوص في نظام الشركات وكل ما لم يرد به نص في هذا النظام الأساس يطبق بشأنه نظام الشركات ولائحته التنفيذية.

المادة السابعة والأربعون

يودع هذا النظام وينشر طبقاً لأحكام نظام الشركات ولائحته التنفيذية.

٧-٨ ملخص الاتفاقيات والعقود الجوهرية

١-٧-٨ اتفاقيات وتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

وفقاً للقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، والفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، لدى الشركة تعاملات مع جهات ذات علاقة في سياق ممارسة نشاطها، ووفقاً للقوائم المالية للعام ٢٠٢٤م، والقوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، تمثل الجهات ذات العلاقة المالك والجهات المنتسبة وموظفي الإدارة التنفيذيين والمنشآت المسيطر عليها أو المسيطر عليها بشكل مشترك من قبل هذه الجهات أو التي تمارس هذه الجهات نفوذاً هاماً عليها. ويتم اعتماد العمليات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط الخاصة بها من قبل الإدارة في الشركة، وفيما يلي عرض للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة.

الجدول رقم ٦٥: التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لعام ٢٠٢٣م

طرف ذو علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعاملات	الرصيد كما في ٢٠٢٣م (ريال سعودي)
المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة			
السيد محمد علي سعود الصقري	شريك	صافي التمويل	٤٣,٥٨٧,٢٨٦
		مصرفات بالإنبابة	(٣,٥٤٣,٠٩٧)
إجمالي			٤٧,١٣٠,٤٨٣

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

طرف ذو علاقة	طبيعة العلاقة	الرصيد كما في ٢٠٢٣م (ريال سعودي)
مستحق إلى طرف ذات علاقة		
السيد محمد علي سعود الصقري	المالك	٦٥,٩٣١,٤٨٠
إجمالي		٦٥,٩٣١,٤٨٠

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الجدول رقم ٦٦: التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لعام ٢٠٢٤م

الرصيد كما في ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	طبيعة التعاملات	طبيعة العلاقة	طرف ذو علاقة
بيان بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة			
٤٠,١٩٤,٧٣٠	صافي التمويل		
(٩٩,٩٧٥,٠٠٠)	تحويل إلى رأس المال الإضافي	المالك	الأستاذ محمد علي سعود الصقري
(٢,٦١٤,٠٧٧)	مصرفات بالنيابة		
١٤٢,٧٨٣,٨٠٧			إجمالي

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الرصيد كما في ٢٠٢٤م (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة	طرف ذو علاقة
مستحق إلى طرف ذات علاقة		
٣,٥٣٧,١٣٣	المالك*	الأستاذ محمد علي سعود الصقري
٣,٥٣٧,١٣٣		إجمالي

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الجدول رقم ٦٧: التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (ريال سعودي)	طبيعة التعاملات	طبيعة العلاقة	طرف ذو علاقة
بيان بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة			
٣,٢٩٩,٢٩٥	سدادات		
٢٨٥,٦٠٣	مصرفات بالنيابة	المالك	الأستاذ محمد علي سعود الصقري
٣,٥٨٤,٨٩٨			إجمالي

المصدر: القوائم المالية الأولية للفترة أشهر المنتهية أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م.

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة	طرف ذو علاقة
مستحق من طرف ذات علاقة		
٤٧,٧٦٥	المالك*	الأستاذ محمد علي سعود الصقري
٤٧,٧٦٥		إجمالي
تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة		
٥٨٩,٥٩١	الإدارة التنفيذية للشركة	مكافآت وبدلات وتعويضات الإدارة التنفيذية
٢٦,٠٠٠	مجلس إدارة الشركة ولجان الشركة	مكافآت مجلس الإدارة واللجان التابعة
٦١٥,٥٩١		إجمالي

المصدر: القوائم المالية الأولية للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م.

* يقصد بالمالك: مالك رأس المال كونه يملك نسبة (١٠٠٪) من إجمالي رأسمال الشركة. بتاريخ ٢٠/٠٩/٢٠٢٤م، قرر رسملة المبلغ بقيمة (٩٩,٧٩٥,٠٠٠) ريال سعودي من الأرصدة المستحقة على الشركة بتحويلها إلى رأس المال الإضافي.

٢-٧-٨ عقود الإيجار

قامت الشركة بإبرام عقد إيجار وفق الملخص التالي:

الجدول رقم ٦٨: ملخص عقود الإيجار

الرقم	تاريخ العقد	المؤجر	نوع المأجور	العنوان	مدة الإيجار	التجديد	قيمة الإيجار	حالة العقد
١	١٤٤٦/٠٦/٠٧ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٨ م)	شركة بناء ونماء العقارية	مكتب يقع في الطابق الأول، رقم وحدة (١٨) في عمارة تجارية	الأمير محمد ابن سعد ابن عبدالعزيز ٧٦٢٢,٢١١٨,١٣٥١١	(٣٦٤) يوماً تبدأ من تاريخ ١٤٤٧/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٠١ م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٨/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١٢/٣١ م)	تتجدد مدة عقد الإيجار تلقائياً لمدة ماثلة، ما لم يشعر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل (٦٠) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مدة	(٣١٦,٢٥٠) ريال سعودي	عقد موثق إلكترونياً رقم ١-٠/٢٠٩٠٢١٦٣٠٧٢

المصدر: الشركة

٣-٧-٨ العقود الجوهرية

أبرمت الشركة في إطار ممارستها لأعمالها عدداً من العقود معظمها قصيرة الأجل، تنوعت موضوعاتها بين تنفيذ أعمال للبنية التحتية وأعمال إنشائية إضافة إلى أعمال عزل وصيانة وتركيب مصاعد كهربائية وأبواب وتركيب بلاط يدويا .

تتراوح مدة هذه العقود بين مدة أدناها أربعة (٤) أيام وأقصاها أربعة وعشرين (٢٤) شهراً وأغلبها تم تنفيذها، وقد تم تحديد قيم بعض العقود وفقاً لكميات تقديرية، نظراً لأن بعض العقود تنفذ بناء على تقدير كميات من المواد الأولية وفقاً لمساحات محددة، وأغلب هذه العقود تتضمن التزاماً بضمان الأعمال تقع على عاتق منفذي الأعمال لأجل بعيد .

وفيما يلي قائمة بالعقود التي أبرمتها الشركة في إطار ممارستها لأعمالها والتي تم تنفيذها وتلك التي ما تزال سارية حتى تاريخ هذا التقرير، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:

الجدول رقم ٦٩: ملخص العقود الجوهرية

الرقم	تاريخ العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد	مدة العقد	التجديد	ملاحظات
عقود تنفيذ أعمال								
١	١٤٤٦/١٢/١٦ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/١٢ م)	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ خدمات إدارة وتطوير ومقاولات المشروع	٤٩,٦٧٧,٥٠٠ ريال سعودي و(٥%) مبلغ احتياطي احترازي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	خلال مدة أقصاها أربعة وعشرين (٢٤) شهر من تاريخ إصدار رخصة البناء	-	اتفق الطرفين على سرية جميع بنود الاتفاقية وعدم الإفصاح عنها من قبل أي من الطرفين إلا بموافقة الطرف الآخر.
٢	١٤٤٦/١٢/١٩ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/١٥ م)	شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري	صندوق استثماري عقاري	تنفيذ خدمات إدارة وتطوير ومقاولات المشروع	٤٩,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي و(٥%) مبلغ احتياطي احترازي، لا تشمل ضريبة القيمة المضافة	خلال مدة أقصاها ثمانية عشر (١٨) شهر من تاريخ إصدار رخصة البناء	-	اتفق الطرفين على سرية جميع بنود الاتفاقية وعدم الإفصاح عنها من قبل أي من الطرفين إلا بموافقة الطرف الآخر.
٣	١٤٤٧/٠١/١٥ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٠ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ أعمال العظم لمشروع مسقا السعادة ٣١	٣,٨٦٩,٢٥٠	(٥) أشهر من تاريخ تسليم دفان الميد	-	-

الرقم	تاريخ العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد	مدة العقد	التجديد	ملاحظات
٤	١٤٤٧/٠٤/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٢٨ م)	شركة ذات مسؤولية محدودة	شركة مسقا للاستثمار	تنفيذ أعمال الدفاع المدني لمشروع مسقا ٣١	٩٨٤,٣٨٥	(٨) أشهر	-	-
٥	١٤٤٧/٠٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠١ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ أعمال العظم لمشروع مسقا السعادة ٣٣	٣,٦٧٥,٠٠٠	(٤) أشهر	-	-
٦	١٤٤٧/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٠٣ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	تنفيذ أعمال العظم لمشروع مسقا ٣٢	١٧,٨٣٥,٠٠٠	(٤) أشهر من تاريخ الانتهاء من صبه النظافة فوق الميدة	-	-
٧	١٤٤٦/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٥ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال السباكة وكهرباء شغل يد لعمائر سكنية بحي طويق بمدينة الرياض الواقعة بالمخطط رقم (٣٠٦٢) لصالح الطرف الأول.	٣٤٤,٠٠٠	سبعة (٧) أشهر	-	تم تنفيذها
٨	١٤٤٦/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٢٥ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال السباكة وكهرباء شغل يد لعمائر سكنية بحي طويق بالمخطط رقم (٢٥٠٩) لصالح الطرف الأول	٢٢٨,٠٠٠	سنة (٦) أشهر	-	تم تنفيذها
٩	١٤٤٥/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٥ م)	شركة ذات مسؤولية محدودة	شركة مسقا للاستثمار	يقوم الطرف الأول بتسويق حصري لعدد (١٠٠) وحدة بحي طويق وفقا للصكوك المرفقة بالاتفاقية.	تم تحديد نسب السعي وفقا لحالات مفصلة في الاتفاقية.	تسعة (٩) أشهر	تتجدد المدة تلقائيا لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الأطراف الآخر قبل انتهاء المدة ب (١٥) يوم.	تم تنفيذه
١٠	١٤٤٦/٠٤/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٣ م)	شركة مسقا للاستثمار	فرع مؤسسة فردية	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال عظم لعمائر سكنية في مدينة الرياض، حي طويق، الواقعة بمخطط رقم (٢٥٠٩) لصالح الطرف الأول	٨٦٠,٠٠٠ (غير شامل ضريبة القيمة المضافة)	خمسة عشر (١٥) شهر غير شامل لمدة الردم للقواعد والميد	-	يترتب غرامة تأخير على الطرف الثاني (١٠٠٠) ريال سعودي يوميا عن كل عمارة عند الإخلال المدة الزمنية المتفق عليها لإنهاء الأعمال في الموقع. عند رصد سوء مصنعية أو تم رفض الأعمال ولم يتم الاستجابة خلال ٢٤ ساعة لمرحلة معينة من التنفيذ، يحق للطرف الأول جلب طرف خارجي دون الرجوع لتطرف الثاني ويتم خصم القيمة من الدفعة التالية

الرقم	تاريخ العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد	مدة العقد	التجديد	ملاحظات
١١	١٤٤٦/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١ م)	شركة مسقا للاستثمار	مؤسسة فردية	يقوم الطرف الثاني بتوريد وتركيب (٦) مصاعد لصالح الطرف الأول		من ثلاثون (٣٠) إلى تسعين (٩٠) يوم من تاريخ استلام الموقع جاهز ما لم يوجد عائق أثناء العمل	-	يتضمن العقد صيانة كاملة مجانية لمدة ثلاث (٣) أعوام، إضافة إلى صيانة دورية شهرياً. كما يشمل العقد ضماناً للمصعد بكافة أجزائه لمدة (٣) ثلاث أعوام وللماكينة لمدة خمس عشرة (١٥) سنة ضد أي عيوب مصنعية من تاريخ التسليم. ويُعد الضمان لائغياً في حال ثبوت الاستعانة بأي جهة أو شركة أخرى لتنفيذ أعمال الصيانة
١٢	١٤٤٦/٠٦/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٢ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة ذات مسؤولية محدودة	يقوم الطرف الثاني بتوريد وتركيب (٦) مصاعد وفتحات لصالح الطرف الأول	٣٤٢,٠٠٠	ستون (٦٠) يوم من تاريخ استلام الموقع	-	يتضمن العقد ضماناً شاملاً لمدة ثلاث (٣) سنوات، يشمل قطع الغيار وأي عيوب مصنعية، إضافة إلى صيانة مجانية خلال نفس المدة، وصيانة فورية للأعطال في أي وقت، بدءاً من تاريخ الانتهاء من أعمال التركيب وتسليم المصعد. كما يشمل العقد ضماناً للماكينة لمدة خمس عشرة (١٥) سنة ضد أي عيوب مصنعية من تاريخ التسليم. ويُعد الضمان لائغياً في حال ثبوت الاستعانة بأي جهة أو شركة أخرى لتنفيذ أعمال الصيانة.
عقود استشارية								
١٣	١٤٤٦/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/١٣ م)	شركة مسقا للاستثمار	شركة مهام للاستشارات المهنية	مراجعة للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والفحص المحدود للقوائم الأولية للفترات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ و ٢٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.	١٩٢,٠٠٠	حتى انتهاء نطاق العمل	-	

المصدر: الشركة

كما بتاريخ هذه النشرة لم تبرم الشركة التابعة شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري أي عقود واتفاقيات جوهرية كونها حديثة التأسيس.

٨-٨ الأصول والممتلكات

١-٨-٨ الأصول الثابتة

لدى الشركة عدد من المباني المملوكة منها، ووفقاً لما أفادتنا به الشركة، لا يوجد أي حقوق متصلة بهذه العقارات سواء كان رهن أو وقف باستثناء العقار المرهون مقابل تسهيلات بنكية والمشار إليه في هذه النشرة.

وفقاً للقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع مبلغ (٧٠,٠٤٣,٣٠٢) ريال سعودي والتي تشمل عقارات جاهزة للبيع بقيمة (١٥,٣٤٢,٧٨٩) ريال سعودي، وعقارات تحت التنفيذ بقيمة (٥٤,٧٠٠,٥١٣) ريال سعودي.

وفق القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات تحت التطوير مبلغ (١٢١,٤٢٥,٨٥٤) ريال سعودي، والتي تشمل العقارات الجاهزة للبيع (٤٢,٧٠٤,٥٩٢) ريال سعودي، وعقارات تحت التطوير (٧٨,٧٢١,٢٦٢).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تتضمن العقارات تحت التطوير عقارات بتكلفة قدرها (١١,٠٧) مليون ريال سعودي تقريباً مرهونة كضمانات لقروض وتسهيلات بنكية، وتجدر الإشارة إلى أن الاتفاقية المبرمة مع البنك العربي الوطني قد انتهت وتم تسديد كافة الالتزامات المتعلقة بها. كما لم تبرم الشركة أي تسهيلات ائتمانية جديدة مع أي طرف داخل أو خارج المملكة كما بتاريخ هذه النشرة.

وفق القوائم المالية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، بلغت قيمة العقارات تحت التطوير (١٠٧,٩١١,٧٠٥) ريال سعودي، والتي تشمل العقارات الجاهزة للبيع (٣,٦٧٤,١٥٦) ريال سعودي، وعقارات تحت التطوير (١٠٤,٢٣٧,٥٤٩) ريال سعودي.

تمتلك الشركة عدد من العقارات بموجب صكوك نظامية صادرة عن الجهات المختصة داخل المملكة، وفقاً للتفصيل التالي:

الجدول رقم ٧٠: العقارات المملوكة للشركة بموجب صكوك نظامية

الرقم	العقار	المدينة	الحي	المالك	رقم الصك	المساحة	قيمة العقار (الدفترية)	ملاحظة
١	عقار مؤلف من سبع قطع من المخطط رقم (٢٥٠٩)	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٢١٠٨١٧٠٠٠٠٩٦	٦,١٥٠ م ^٢	٢,٧٦٦,٣٥٣	تم فرز العقار إلى (١٠٠) وحدة حتى تاريخ ٢٠٢٥-٩-٣٠م، وتم بيع ٩٠ وحدة سكنية، كما تم فك الرهن وسداد كامل القرض*
٢	عقار مؤلف من عشرة قطع أراضي من المخطط رقم ٢٥٠٩	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٣٩٩٠٧٤٠٠٥٧٧٧	٩,٠٠٠ م ^٢	لا ينطبق	تم فرز العقار إلى ١٤٠ وحدة سكنية، كما تم البيع بالكامل
٣	عقار مؤلف من ستة قطع أراضي من المخطط رقم ٢٢ - ١/٢٢٠٢	الرياض	الصفاء	شركة مسقا للاستثمار	٦٦٠٠٢٦٢٩٨٧٨١	٦,٣١٠,٤٢	٣٢,٣٨٦,٠٣٤	مسجل تسجيل عيني أولي بموجب صك رقم ٩٥٤٥٤٣٦٣٧٧١٠٠٠٠٠ بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٤م
٤	مبنى سكني/تجاري قائم على خمسة قطع أراضي في المخطط رقم ٢٥٠٩	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٣٨٦٠١٦٢٦١٧٦٠٠٠٠٠	٣,٩٠٠	٩٠٧,٨٠٣	تم فرز العقار إلى ٦٨ وحدة وتم بيع ٦٥ وحدة حتى تاريخ ٢٠٢٥-٩-٣٠م
٥	قطعة الأرض رقم ٤/٦٥٢٣ من المخطط رقم ٢٥٠٩	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٣٦٠٠٢٦١٨٦٤١٨	٣,٦٠٠	١٨,٥١٠,٢٩٥	تم فرز العقار إلى ٥٧ وحدة سكنية بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٣١م
٦	قطعة الأرض رقم ٣١٩٤ من المخطط رقم ٣٠٦٣	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٢٦٠٠٢٦١٨٨٢٢٧	٧٥٩,٥٤	٣,٠٠٠,٠٠٠	تم فرز العقار إلى ٦ وحدات سكنية بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢ هـ
٧	عقار مؤلف من ٦ قطع أرضي رقم ٣١٩٢ و ٣٢٠٢ و ٣١٩٤ و ٣١٩٦ و ٣١٩٨ و ٣٢٠٠ مخطط رقم ٣٠٦٣	الرياض	طويق	شركة مسقا للاستثمار	٤٦٤٣٨٧٥١٤٠١٠٠٠٠٠	٤,٧٨٩,٥٤	٢٠,٧٣٣,٠٣٣	تم فرز العقار إلى ٨٠ وحدة سكنية بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/١٥م

ملاحظة	قيمة العقار (الدفترية)	المساحة	رقم الصك	المالك	الحي	المدينة	العقار	الرقم
-	٢٩,٦٠٨,١٨٧	١٠,٦٩٥	٤٢٢٦٠٧٤٧٥٠٧٠٠٠٠٠ ٨٢٧٢٤٢٣٠٦٩٥٠٠٠٠٠ ٣٠٠٧٣٦٦٩٧٦٢٠٠٠٠٠ ٥٢٨٩٣٢٦٨٧٧٠٠٠٠٠٠ ٨١٧٧٤٦٦٧١٠٤٠٠٠٠٠	شركة مسقا للإستثمار	القادسية	الرياض	عقار مؤلف من ٥ قطع أرضي رقم ١/١/١/٨ و ١/١/١/٩ و ١/١/١/١٠ و ١/١/١/١١ و ١/١/١/١٢ مخطط ٢٨٤٤	٨

المصدر الشركة

* اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع البنك العربي الوطني قد انتهت.

٢-٨-٨ الأصول المنقولة

لدى الشركة أصول منقولة وهي عبارة عن السيارات والأثاث والمفروشات وقد بلغ صافي قيمتها الدفترية (٣٠,٢٦٣) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. ومبلغ (٢٩,٧٥٥) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٩-٨ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية


١-٩-٨ العلامات التجارية

لدى الشركة شعار تستخدمه في تعاملاتها التجارية، وقد قامت الشركة بتسجيلها كعلامات تجارية لدى الجهة الحكومية المختصة (الهيئة السعودية للملكية الفكرية) بموجب شهادة مبينة في الجدول أدناه، ما سيمكنها من وضعها واستخدامها على منتجاتها أو وضعها على الواجهة الخارجية لمكاتبها.

تجدر الإشارة إلى أن الفئة (٣٧) وهي إحدى فئات العلامات التجارية التي تختص بخدمات البناء وخدمات التركيب والإصلاح والتتقيب عن المعادن والتتقيب عن النفط والغاز. وعليه تكون الشركة قد أمنت الحماية القانوني لعلامتها التجارية مما يمكنها من وضع شعارها واستخدامه على منتجاتها أو وضعها على الواجهة الخارجية للمبنى أو المكاتب أو سيارات الشركة.

يوضح الجدول أدناه العلامة التجارية المسجلة:

الجدول رقم ٧١: العلامات التجارية

رقم الشهادة	تاريخ التسجيل	الشركة المالكة	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية	الفئة	العلامة التجارية
١٤٤٣٠٢٦٦٢٩	١٤٤٣/١١/٢٠ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٩م)	شركة مسقا للاستثمار	١٤٤٣/٠٨/١٢ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥م)	١٤٥٣/٠٨/١١ (الموافق ٢٠٣١/١١/٢٦م)	٣٧	

المصدر: الشركة

١-٨ الموقع الشركة الالكتروني

كما بتاريخ هذه النشرة، فإن الموقع الالكتروني للشركة غير مسجل لدى هيئة الاتصالات والفضاء والتقنية (المركز السعودي لمعلومات الشبكة).

١١-٨ التسهيلات الائتمانية والمصرفية

وفق القوائم المالية الأولية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، فإنه لا يوجد أي قروض أو تسهيلات بنكية ولا اتفاقيات من نوع التأجير التمويلي مع أي من البنوك السعودية وغير السعودية سارية كما بتاريخ إعداد هذه النشرة. كما ولم تقدّم الشركة أي قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس إدارتها وأنها لم تقدم أي ضمانات لأي قروض لأعضاء مجلس الإدارة أو موظفيها مع الغير ولم تفتح أي اعتمادات بنكية.

كما أن الشركة لم تمنح قروضاً لأي من العاملين باستثناء الدفعات المقدمة على الراتب والتي تحتسب من بدل السكن و/أو النقل بحسب عقد العمل.

١٢-٨ النزاعات القضائية

كما بتاريخ إعداد هذه النشرة، الشركة ليست طرفاً في أي دعوى قضائية، أو مطالبة، أو تحكيم، أو إجراءات إدارية مجتمعة أو منفردة قائمة أو من المحتمل إقامتها، من شأنها أن تؤثر جوهرياً على أعمال الشركة أو وضعها المالي، وذلك وفقاً لتقرير ناجز الصادر في شهر يناير ٢٠٢٦م، والذي يفيد بأن الشركة ليست طرفاً بأي دعوى.

١٣-٨ وثائق التأمين

كما بتاريخ إعداد هذه النشرة، لدى المجموعة وثائق تأمين لدرء بعض المخاطر التي قد تتعرض لها وفق ما يبيّنه الجدول أدناه:

الجدول رقم ٧٢: ملخص وثائق التأمين

شركة التأمين	المؤمن لها	نوع الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ بداية التغطية	تاريخ انتهاء التغطية
شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	شركة مسقا للاستثمار	التأمين الصحي	A-BUPA-2-C-19-002	١٤٤٦/١٢/٠٤ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢١م)	١٤٤٧/١٢/١٣ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٣٠م)
شركة تكافل الراجحي	شركة مسقا	تأمين مركبات	P0725-MTI-TAMB-02757050	١٤٤٧/٠١/٠٩ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٠٤م)	١٤٤٨/٠١/١٨ (الموافق ٢٠٢٦/٠٧/٠٣م)
شركة اتحاد الخليج الأهلية للتأمين التعاوني	شركة مسقا للاستثمار		٩١١٨٤٢٩٠	١٤٤٧/٠٢/٠٦ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢١م)	١٤٤٨/٠٢/١٦ (الموافق ٢٠٢٦/٠٧/٣٠م)

المصدر: الشركة

• التأمين على العيوب الخفية:

- قامت بعض الجهات المتعاقد معها الشركة لتنفيذ اعمال البناء للمباني السكنية التي تملكها شركة مسقا بإبرام وثائق تأمين العيوب الخفية وفق لما نصت عليه الاتفاقيات المبرمة مع هذه الأطراف وذلك وفق التالي:
 1. قامت مؤسسة كيان السحاب للمقاولات العامة (طالب التأمين) بإبرام وثيقة تأمين على العيوب الخفية مع شركة ملاذ للتأمين التعاوني لمدة عشرة سنوات للمبنى رقم (٧٦١١) الواقع في مدينة الرياض، شارع الأمير محمد ابن سعد ابن عبد العزيز في حي العقيق والمملوك من شركة مسقا للاستثمار، وهي سارية حتى تاريخ ٢٠/٠٦/٢٠٣٥م.
 2. قامت شركة متميزين للمقاولات (طالب التأمين) بإبرام وثيقة تأمين على العيوب الخفية مع شركة ملاذ للتأمين التعاوني لمدة عشرة سنوات للمبنى رقم (٦٦٧٦) الواقع في مدينة الرياض، شارع العليا في حي العليا والمملوك من شركة مسقا للاستثمار، وهي سارية حتى تاريخ ١٥/٠٤/٢٠٢٣م.
 3. قامت شركة مزن الإنجاز للمقاولات شركة شخص واحد (طالب التأمين) بإبرام وثيقة تأمين على العيوب الخفية مع شركة ملاذ للتأمين التعاوني لمدة عشرة سنوات للمبنى رقم (٧٦١١) الواقع في مدينة الرياض، شارع الأمير محمد ابن سعد ابن عبد العزيز في حي العقيق والمملوك من شركة مسقا للاستثمار، وهي سارية حتى تاريخ ٠١/٠١/٢٠٣٦م.



MSGA
D



مصاريف الطرح

09

٩- مصاريف الطرح

سوف تتحمل الشركة جميع التكاليف المتعلقة بالطرح، والتي يُتوقع أن تبلغ ما قيمته (٣,٥٠٠,٠٠٠)، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الطرح البالغة ستة وستين مليوناً وستمائة وستة وستين ألفاً وستمائة وستة وستين (٦٦,٦٦٦,٦٦٦) ريال سعودي، وتشمل مصاريف الطرح أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومصاريف فتح حساب الأمانة، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح.

المعلومات
المتعلقة
بالأسهم
وأحكام
الطرح
وشروطه



10

1- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

1-1. تقديم الطلب إلى هيئة السوق المالية

تقدمت الشركة بطلب تسجيل وطرح الأسهم الخاضعة لهذه النشرة بالسوق الموازية إلى هيئة السوق المالية السعودية وذلك بموجب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء جميع المتطلبات، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية التسجيل والطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية، بما في ذلك موافقة الهيئة على نشرة الإصدار هذه.

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه إلى الجهة المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وتعليمات الاكتتاب المذكورة.

1-2. الاكتتاب بالأسهم المطروحة

سوف يتم طرح عدد أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (تمثل ما نسبته (١١,١١)٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح (١٠٪ بعد الطرح وزيادة رأس المال) مدفوع بالكامل وبقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للاكتتاب في السوق الموازية) وسيتم طرحها للاكتتاب في السوق الموازية بسعر ستة (٦) ريال سعودي للسهم الواحد، وبقيمة إجمالية قدرها ستة وستين مليوناً وستمائة وستة وستين ألفاً وستمائة وستة وستين (٦٦,٦٦٦,٦٦٦) ريال سعودي، هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، حيث تم تعريف المستثمر المؤهل من قبل الهيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد مجموعة تداول السعودية («السوق» أو «تداول»)، وهم كما يلي:

١. مؤسسات سوق المالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة سوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
 - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن عشرين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.
 - ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
٩. أن يعمل أو سبق له العمل كعضو مجلس إدارة أو عضو في اللجان المتخصصة المنبثقة عن مجلس الإدارة في الشركات المدرجة في السوق الموازية.
١٠. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

٣-١- طريقة التقدم بطلب الاكتتاب

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة عبر نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والتذيي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، في حالة عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد استلامه إلا بعد موافقة مدير الاكتتاب، حيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب بمجرد استكماله اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة إلكترونية من نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب (الإلكتروني) من المستشار المالي أو مدير الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:



المستشار المالي ومدير الاكتتاب

شركة يقين المالية (يقين كابيتال)

الرياض - حي الورود - شارع العليا

ص ب ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦٨٠٠١٢٢٢٩٩٢

فاكس: +٩٦٦١١٤٦٠٩٣٥٦

البريد الإلكتروني: Addingvalue@yaqeen.sa

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

٤-١- فترة الطرح وشروطه

سيكون الاكتتاب متاحاً للمستثمرين المؤهلين بدءاً من يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٧م) وحتى يوم الأربعاء ١٤٤٨/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٢٤م)، وعند استكمال طلب الاكتتاب سيقوم مدير الاكتتاب بإشعار المكتتب بذلك عن طريق رسالة نصية. وفي حالة عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً.

تحتفظ الشركة ومدير الاكتتاب بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، في حالة عدم استيفاء أي من الشروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، حيث يمثل طلب الاكتتاب بمجرد تقديمه اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

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

الجدول رقم ٧٣: قائمة المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
الأفراد السعوديين	- صورة بطاقة الهوية الوطنية.
	- صورة صك الوكالة الشرعية (عند تقديم طلب الاكتتاب بواسطة الوكيل بالنيابة عن المستثمر). (في حال الانطباق)
	- صورة صك حصر الارث في حال وجود وريثة. (في حال الانطباق)
	- خطاب أو مستند يُفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار في السوق الموازية (نمو).
محفظة استثمارية يتم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	- صورة بطاقة الهوية الوطنية
	- خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.
فرد	- صورة الإقامة.
	- خطاب أو مستند يُفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار في السوق الموازية (نمو).
فرد غير سعودي (مقيم)	- صورة الإقامة.
	- خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة	
الشركات	شركة سعودية	<ul style="list-style-type: none"> - صورة السجل التجاري. - نسخة من النظام الأساسي، أو عقد التأسيس، أو قرار الشركاء، أو قرار صادر من جمعية المساهمين يفيد بأنه يجوز للشركة الاستثمار بالأوراق المالية (للشركات الغير مدرجة). - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
	مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة من السجل التجاري. - نسخة من هوية المفوض بالتوقيع. - نسخة من تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المستثمر عبارة عن شركة مرخصة من هيئة السوق المالية).
	محفظة استثمارية عائدة لشركة سعودية تم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة السجل التجاري. - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.
صندوق استثماري	صندوق استثماري	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. - خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.
	شركة خليجية	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة من شهادة التسجيل التجاري لمقدم الطلب (أو ما يعادلها). - نسخة من النظام الأساسي أو عقد التأسيس، حسب الحاجة وأي وثائق أخرى قد تكون مطلوبة لإثبات (في حالة الشركات) أن غالبية رأس المال مملوك من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم. - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
مستثمر خليجي	فرد خليجي	<ul style="list-style-type: none"> - صورة بطاقة الهوية الوطنية. - خطاب أو مستند يفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار في السوق الموازية (نمو).
	صندوق استثماري خليجي	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. - الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق. - نسخة من أي وثائق تثبت أن غالبية مالكي وحدات الصندوق هم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم. - خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.
	محفظة استثمارية يتم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد). - نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب (في حال كانت شركة). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.

المصدر: شركة يقين المالية

يجب على المكتب تحديد عدد الأسهم التي سيقوم بالاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها بسعر العرض البالغ ستة (٦) ريال سعودي للسهم، الحد الأدنى للاكتتاب هو مئة (١٠٠) سهم، بينما الحد الأقصى للاكتتاب خمسة ملايين وخمسة مئة وخمسين ألف (٥,٥٥٠,٠٠٠) سهم لكل مستثمر مؤهل.

يجب أن تسدد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها، ويحق لمدير الاكتتاب أن يرفض نموذج طلب الاكتتاب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المكتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم عن الأسهم التي طلب الاكتتاب بها.

1-1- الإشعار بالتخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب بنكي (حساب أمانة) لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين). يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة المطلوبة حسب التعليمات، وبإكمال طلب الاكتتاب، يقر كل مكتتب بأنه استلم هذه النشرة وقراها، وبناءً عليه يقر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأحد ١٣/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢٦م)، وسيكون رد الفائض بعد عملية التخصيص في موعد أقصاه يومي عمل من تاريخ انتهاء عملية التخصيص وفي موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٥/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٦م). ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب أو الشركة.

سوف يقوم المستشار المالي ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة بإرسال إشعارات للمكتتبين توضح العدد النهائي للأسهم المخصصة لكل منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت، ولمزيد من المعلومات يتعين على المكتتبين التواصل مع المستشار المالي ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة.

1-1- أحكام متفرقة

1. 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 بالتزامات ناشئة عنه أو تقييد أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
2. تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.
3. سيتم نشر نشرة الإصدار هذه باللغة العربية بعد موافقة هيئة السوق المالية عليها.
4. مع مراعاة متطلبات المادة (٨٣) الثالثة والثمانين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكملية إلى الهيئة في أي وقت بعد تاريخ نشرة الإصدار الأولية وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي:
 - (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار.
 - (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يحق للمكتتب الذي قدم طلب اكتتاب في أسهم الطرح قبل نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدل طلب اكتتابه في تلك الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح، وذلك وفقاً للفقرة (د) من المادة (٨٣) الثالثة والثمانين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

1-1-7 الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح

1-1-7-1 تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

- أ. يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:
 1. إذا رأت الهيئة ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 2. إذا أخفق المصدر إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
 3. إذا لم يسدّد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
 4. إذا رأت أن المصدر، أو أعماله، أو مستوى عملياته، أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق.
 5. عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، وافتتعت 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 وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
٧. إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الثالثة والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الخامسة والأربعين من قواعد الإدراج.
٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
٩. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
١١. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) أعلاه للاعتبارات الآتية:
١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
٢. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
٣. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
٤. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (أ) من المادة الثامنة والثلاثين من قواعد الإدراج الصادرة عن السوق المالية السعودية (تداول).
٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٤) من الفقرة (أ) من المادة الثامنة والثلاثين من قواعد الإدراج الصادرة عن السوق المالية السعودية (تداول).
- ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للشركة في أي من الحالات الآتية:
١. عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
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 لنفاذ القرار.
- د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات (١) و(٢) و(٣) من الفقرة (ج) من المادة الثامنة والثلاثين من قواعد الإدراج الصادرة عن السوق المالية السعودية (تداول)، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و. يجب على الشركة التي عُلق تداول أسهمها الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية وقواعد السوق.
- ز. إذا استمر تعليق تداول الأسهم مدة (٦) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج أسهم الشركة.
- ح. 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.
- ط. لا تخُل هذه المادة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

٢-٧-١- الإلغاء الاختياري للإدراج

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

- (أ) الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
 - (ب) نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
 - (ج) نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من أي وثيقة مرسله إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواد أو أي إجراء آخر تتخذها الشركة.
 - (د) أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعينين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
٢. يجوز للهيئة أن تقبل وترفض طلب التعليق حسب تقديرها.
٣. يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة (غير العادية) على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
٤. 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.

٣-٧-١- التعليق المؤقت

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

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

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

٨-١- القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها

تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم بما في ذلك:

١. توصية مجلس الإدارة كما في تاريخ ١٤٤٦/١١/٢٥ هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢٥م) بزيادة رأس مال الشركة من (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي من خلال إصدار أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (تمثل ما نسبته (١١,١١)٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح، والتي تمثل ما نسبته ١٠٪ بعد الطرح وزيادة رأس المال) وطرح الأسهم العادية الجديدة للاكتتاب في السوق الموازية.
٢. قرار الجمعية العامة غير العادية كما في تاريخ ١٤٤٧/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٩/٠٧/٢٠٢٥م) بزيادة رأس مال الشركة من (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١١١,١١١,١١١) ريال سعودي من خلال إصدار أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١,١١١,١١١) سهم عادي (تمثل ما نسبته (١١,١١)٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح، والتي تمثل ما نسبته ١٠٪ بعد الطرح وزيادة رأس المال) وطرح الأسهم العادية الجديدة للاكتتاب في السوق الموازية، وذلك بعد الحصول على جميع الموافقات النظامية اللازمة.

٣. موافقة شركة تداول السعودية (تداول السعودية) على طلب الإدراج لأسهم الشركة في السوق الموازية وذلك بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٢/١١/٢٠٢٥م).
٤. موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، وقد تم الإعلان عن هذه الموافقة في موقع هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢/١٠/١٤٤٧هـ (الموافق ٣١/٠٣/٢٠٢٦م).

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

يحظر على المساهم الكبير الذي يظهر اسمه في هذه النشرة (فضلاً راجع «المساهم الكبير، ونسب ملكيته قبل الطرح وبعده» في صفحة (ي) من هذه النشرة)، التصرف فيما يملكه من أسهم قبل مضي فترة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية (فترة الحظر)، وبخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على المساهم الكبير، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.

١٠-١. السوق المالية السعودية (تداول)

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 العاشرة (١٠) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (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 التاسعة والنصف صباحاً (٩:٣٠) صباحاً وحتى الساعة العاشرة (١٠:٠٠) صباحاً، وتتغير 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 إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء 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 والربط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثلًا رويترز، وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومي عمل، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومي عمل من تنفيذ الصفقة.

هذا وتلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية الهامة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفتها مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم.

التغير في
سعر السهم
نتيجة لزيادة
رأس المال



11

11- التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

1-11 معلومات عن التغيير المتوقع في سعر السهم

يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح مئة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم منها واحد (١) ريال سعودي، وإجمالي قيمة اسمية تبلغ مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح مئة وأحد عشر مليون ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (١١١,١١١,١١١) سهم، وبقيمة اسمية تبلغ واحد (١) ريال سعودي، وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح للمستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو) بعد الانتهاء من عملية الطرح.

بعد اكتمال عملية الطرح ستخضع نسبة ملكية المساهمين الحاليين في الشركة من نسبة (١٠٠٪) من رأس المال إلى ما نسبته (٩٠,٠٠٪) من رأس المال بعد الزيادة.

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

2-11 تأثير التغيير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين بشكل إيجابي عند أول يوم إدراج، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم إدراج على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ ستة (٦) ريال سعودي بنسبة ارتفاع تبلغ (٥٠٪) عن القيمة الاسمية للسهم المحدد بقيمة واحد ريال (١) ريال سعودي.



التعهدات
الخاصة
بالاكتتاب

12

١٢- التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١-١٢ إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب، فإن المكتتب يقر بما يلي:

- الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب.
- أنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في نشرة الإصدار.
- عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر من جراء احتواء نشرة الإصدار هذه على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال تمت إضافتها في النشرة.
- أنه لم يسبق له ولأي فرد من عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم المطروحة، ويوافق على أن للشركة الحق في رفض طلبات الاكتتاب المزدوجة.
- قبوله الأسهم المخصصة بموجب طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي هذه النشرة.
- ضمان عدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد استكمال تعبئته.

٢-١٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

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

٣-١٢ تداول الأسهم في السوق الموازية

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

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

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

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



إجراءات عدم
اكتمال الطرح

١٣- إجراءات عدم اكتمال الطرح

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

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

المستندات
المتاحة
للمعاينة



14

١٤- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون جميع مستندات الشركة المتعلقة بطرح أسهم الشركة وقبول إدراجها في السوق الموازية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي كما في السجل التجاري في الرياض حي العقيق. وفي المقر الرئيسي للمستشار المالي، خلال غرفة بيانات افتراضية سيتيحها المستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة يقين المالية «يقين كابيتال» من خلال البريد الإلكتروني (IPO@yaqeen.sa)، وذلك خلال أيام العمل (من الأحد إلى الخميس) بين الساعة ٩ صباحاً إلى الساعة ٤ مساءً، وابتداءً من تاريخ ١٢/٢٤/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/٠٦/٢٠٢٦م) وحتى تاريخ ١٠/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٤/٠٦/٢٠٢٦م) على ألا تقل تلك الفترة عن (٧) أيام قبل نهاية فترة الطرح، ومن تلك المستندات على سبيل المثال لا الحصر:

- النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس.
- السجل التجاري للشركة.
- عقد تأسيس الشركة وآخر تعديل له بموجب قرار الشركاء بتحويل الشركة إلى شركة مساهمة.
- موافقة مجلس إدارة الشركة المنعقد على التسجيل والطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- موافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة على التسجيل والطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- موافقة هيئة السوق المالية على طلب التسجيل والطرح في السوق الموازية.
- موافقة شركة تداول السعودية على الإدراج في السوق الموازية.
- تقرير التقييم للمصدر المعد من قبل المستشار المالي.
- تقرير العناية المهنية القانوني.
- خطابات الموافقة على تضمين الاسم والشعار والإفادة في نشرة الإصدار لكل من:
 - (أ) المستشار المالي ومدير الاكتتاب «شركة يقين المالية (يقين كابيتال)».
 - (ب) المحاسب القانوني «شركة مهام للاستشارات المهنية».
 - (ج) مستشار العناية المهنية القانونية (شركة خليجيون للاستشارات القانونية).
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها.
- القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م والإيضاحات المرفقة بها.
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م والإيضاحات المرفقة بها.

تقرير
المحاسب
القانوني



15

١٥- تقرير المحاسب القانوني

١-١٥ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

شركة مسقا للإستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

رقم الصفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٢٢ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية



٢/١

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية إلى المالك في شركة مسقا للإستثمار (شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة مسقا للإستثمار (شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة) ("الشركة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخرى، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات الجوهرية حول القوائم المالية، والتي تتضمن ملخصاً بالسياسات المحاسبية الجوهرية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدلٍ، من كافة النواحي الهامة، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المُعتمدة في المملكة العربية السعودية. وإن مسؤولياتنا بمقتضى تلك المعايير مُبنية بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. وإننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد بالمملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملانة لأن توفر أساساً لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرتها الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة بتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن الإدارة، هي المسؤولة عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود التحريفات الهامة في القوائم المالية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملانة 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.



٢/٢

**تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية
إلى المالك في شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة) - تنمة**

- **مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية - تنمة**
الحصول على فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- **تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.**
- **استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.**
- **تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.**
- **نقوم بإبلاغ الإدارة من بين أمور أخرى بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.**

عن شركة مهام للاستشارات المهنية

عبد العزيز سعود الشيبيني
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم ٣٣٩
٢١ شعبان ١٤٤٦ هـ
الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٥ م



شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣٠,٢٦٣	٢٩,٧٥٥	٥	الممتلكات والمعدات
٣٠,٢٦٣	٢٩,٧٥٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٧٠,٠٤٣,٣٠٢	١٢١,٤٢٥,٨٥٤	٦	العقارات تحت التطوير
٨٩٢,٨٩٦	٢,٧١٥,٠٧٨	٧	المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول المتداولة الأخرى
١٣,٥٩٩,٣١٠	٨٩٤,٠٧٩		النقد وما في حكمه
٨٤,٥٣٥,٥٠٨	١٢٥,٠٣٥,٠١١		إجمالي الأصول المتداولة
٨٤,٥٦٥,٧٧١	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٨	رأس المال
-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	٩	رأس المال الإضافي
٤٠٢,٤٦١	-	١٠	الاحتياطي
٣,٦٢٢,١٥٠	١٠,٥٠٠,٧٠٦		الأرباح المتبقية
٤,٠٤٩,٦١١	١١٠,٥٠٠,٧٠٦		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤٤,٢٥٥	١٤٧,٩١١	١١	منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٣,١٧٨,٢٩٨	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٢	قرض لأجل
١٣,٢٢٢,٥٥٣	٧,١٤٧,٩١١		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٢٥٧,١٠٢	٣,٧٧٢,٢٥٦	١٣	الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
٦٥,٩٣١,٤٨٠	٣,٥٣٧,١٣٣	١٤	المبلغ المستحق إلى المالك
-	١٣,٠٧٢	١٢	قرض لأجل - الجزء المتداول
١٠٥,٠٢٥	٩٣,٢٨٨	١٥	مخصص الزكاة
٦٧,٢٩٣,٦٠٧	٧,٤١٦,١٤٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
٨٠,٥١٦,١٦٠	١٤,٥٦٤,٠٦٠		إجمالي المطلوبات
٨٤,٥٦٥,٧٧١	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م ريال سعودي	٢٠٢٤ م ريال سعودي	إيضاح	
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٦	الإيرادات من العقود مع العملاء
(٧,٦٤٤,٥٧١)	(٢٣,١٦٨,٨٤٠)	١٧	تكلفة الإيرادات
٤,٧٩٧,٣٩٤	١٣,٠٢٩,٧٩٣		مجمّل الربح
-	(٧١٣,٥٠٥)		المصاريف
(٦٨٩,٩٥٥)	(١,٣٣٠,٧٠١)	١٨	عمولات بيعية وتسويقية العمومية والإدارية
٤,١٠٧,٤٣٩	١٠,٩٨٥,٥٨٧		الربح من العمليات
-	(٣٤٢,٠٥٠)	١٩	تكاليف التمويل، بالصافي
٤,١٠٧,٤٣٩	١٠,٦٤٣,٥٣٧		الربح قبل الزكاة
(١٠٥,٠٢٥)	(٩٣,٢٨٨)	١٥	الزكاة
٤,٠٠٢,٤١٤	١٠,٥٥٠,٢٤٩		صافي ربح السنة
-	(٤٩,٥٤٣)	١١	الدخل الشامل الآخر بند لن يعاد تصنيفه لاحقاً الى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة: خسائر إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين
٤,٠٠٢,٤١٤	١٠,٥٠٠,٧٠٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

	الإجمالي	الأرباح المبقاة	الإحتياطي	رأس المال الإضافي	رأس المال
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م	٤٧,١٩٧	١٩,٩٧٧	٢,٢٢٠	-	٢٥,٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة المحول إلى الإحتياطي	٤,٠٠٢,٤٦٤	٤,٠٠٢,٤٦٤	-	-	-
	-	(٤,٠٠٢,٤٦٤)	٤,٠٠٢,٤٦٤	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٤,٠٤٩,٦٦١	٣,٦٢٢,١٥٠	٤,٠٢٤,٦٦١	-	٢٥,٠٠٠
كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٤,٠٤٩,٦٦١	٣,٦٢٢,١٥٠	٤,٠٢٤,٦٦١	-	٢٥,٠٠٠
صافي ربح السنة	١,٠٥٠,٢٤٩	١,٠٥٠,٢٤٩	-	-	-
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(٤,٩٥٤٣)	(٤,٩٥٤٣)	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٠٥٠,٧٠٦	١,٠٥٠,٧٠٦	-	-	-
تحول الإحتياطي إلى الأرباح المبقاة (إيضاح ٩)	-	٤,٠٢٤,٦٦١	(٤,٠٢٤,٦٦١)	-	-
رأس المال الإضافي (إيضاح ١٠)	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢١)	(٤,٠٢٤,٦٦١)	(٤,٠٢٤,٦٦١)	-	-	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١١,٠٥٠,٧٠٦	١,٠٥٠,٧٠٦	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م ريال سعودي	٢٠٢٤ م ريال سعودي	
٤,١٠٧,٤٣٩	١٠,٦٤٣,٥٣٧	الأنشطة التشغيلية
١٤,٨٠٧	١٤,٩٧٨	الربح قبل الزكاة
-	٣٤٢,٠٥٠	التعديلات لـ:
٢٤,١٧٨	٥١,٤٠٩	استهلاك الممتلكات والمعدات
		تكاليف التمويل
		تكلفة الخدمة الحالية لمنافع نهاية الخدمة للموظفين
٤,١٤٦,٤٢٤	١١,٠٥١,٩٧٤	
(٤٢,٠٠٣,٩١٥)	(٥٠,٩٢٣,٩٦٠)	التغير في الاصول والمطلوبات التشغيلية:
(٧٣٠,٣٩٤)	(١,٨٢٢,١٨٢)	العقارات تحت التطوير
٢٨٢,١٦٢	٢,٦٦٢,٠٦٦	المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول المتداولة الأخرى
		الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
(٣٨,٣٠٥,٧٢٣)	(٣٩,٠٣٢,١٠٢)	النقدية من العمليات
-	(١,٠٧٩)	منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٤,٣٤٠)	(١٠٥,٠٢٥)	الزكاة المدفوعة
-	(٩٤٣,٣٧١)	تكاليف التمويل المدفوعة، بالصافي
(٣٨,٣١٠,٠٦٣)	(٤٠,٠٨١,٥٧٧)	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
-	(١٤,٤٧٠)	النشاط الاستثماري
-	(١٤,٤٧٠)	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
		صافي النقدية المستخدمة في النشاط الاستثماري
١٣,١٧٨,٢٩٨	٨٢١,٧٠٢	الأنشطة التمويلية
-	(٦,٩٨٦,٩٢٨)	قرض لأجل - مستلم
٣٨,٧١٤,٧٨٩	٣٧,٥٨٠,٦٥٣	قرض لأجل - مسدد
-	(٤,٠٢٤,٦١١)	المبلغ المستحق إلى المالك
		توزيعات الأرباح المدفوعة
٥١,٨٩٣,٠٨٧	٢٧,٣٩٠,٨١٦	صافي النقدية من الأنشطة التمويلية
١٣,٥٨٣,٠٢٤	(١٢,٧٠٥,٢٣١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٦,٢٨٦	١٣,٥٩٩,٣١٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٣,٥٩٩,٣١٠	٨٩٤,٠٧٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٦٦٣,١٢٤	٤٥٨,٥٩٢	المعاملات غير النقدية الهامة
-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	رسملة تكاليف التمويل على العقارات تحت التطوير
		تحويل من المبلغ المستحق للمالك الى رأس المال الإضافي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١- معلومات حول الشركة:

إن شركة مسقا للاستثمار ("الشركة")، هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٧٣٥٥٣ بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٢هـ (الموافق ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠م).

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة وترميم المباني السكنية والغير سكنية، وشراء الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية والغير سكنية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل المزايدات العقارية، وإدارة المرافق العقارية، والتحليل العقاري، وتسويق الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة في وقت التطوير العقاري بأساليب البناء الحديث للتطوير العقاري. إن العنوان المسجل للشركة هو ٦٦٧٦ العليا، ٣٧٨١ ص.ب ١٣٨٩، الرياض ١٢٢١١، المملكة العربية السعودية.

٢- أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

٢-٢ أساس القياس

أعدت القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. باستثناء منافع نهاية الخدمة للموظفين والتي يتم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يمثل أيضا العملة الوظيفية للشركة.

٥-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

طبقت الشركة التعديلات والتفسيرات التالية لأول مرة في عام ٢٠٢٤م، ولكن ليس لها تأثير على القوائم المالية للشركة.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - تصنيف الالتزامات الى متداولة وغير متداولة.
- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، التزام عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير.
- ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧.

٦-٢ المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الصادرة ولكن غير سارية المفعول حتى الآن وغير المطبقة مُبكرًا من قبل الشركة حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. وتتوي الشركة تطبيق هذه المعايير المدرجة أدناه، حيثما كانت منطبقة، عندما تصبح سارية المفعول ولا يتوقع أن يكون لها أثر على القوائم المالية للشركة.

- عدم القدرة على التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ "الأدوات المالية"، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ "الأدوات المالية: الإفصاحات"
- بيع الأصول أو المساهمة فيها بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨.
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية".
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ "الحد من إفصاحات الشركات التابعة".

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر؛ وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك التوقعات المستقبلية.

المصادر الرئيسية لعدم التأكد بشأن التقديرات المحاسبية

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل؛ ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة مع النتائج الفعلية ذات الصلة. يزد فيما يلي التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر كبيرة، والتي قد ينتج عنها تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والمطلوبات خلال الفترة المالية التالية:

التزامات الزكاة غير المؤكدة

إن الزكاة المستحقة على الشركة حالياً والبالغة ٩٣,٢٨٨ ريال سعودي (٢٠٢٣: ٢٥,٠٢٥ ريال سعودي) تمثل أفضل تقدير للإدارة لقيمة الالتزام القائم عن السنوات التي لم يتم الاتفاق عليها بعد مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. وقد احتُسب الوعاء الزكوي بناءً على فهم الشركة للأنظمة الزكوية والضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وتخضع الأنظمة الزكوية والضريبية في المملكة العربية السعودية لتفسيرات متباينة. وقد تختلف الربوط التي ستصدرها الهيئة عن الإقرارات المُقدّمة من الشركة.

الالتزامات المحتملة

بحكم طبيعتها، لن يتم تحديد الالتزامات المحتملة إلا عند حدوث أمر ما أو أكثر أو فشل حدوثه مُستقبلاً. إن تقييم مثل هذه الالتزامات ينطوي بطبيعته على ممارسة الأحكام والتقديرات الهامة لنتائج الأحداث المستقبلية.

مبدأ الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية. قامت إدارة الشركة بإجراء تقييم لمقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن الشركة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكيد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي بيان السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية:

تصنيف الأصول والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تظهر الشركة الأصول والمطلوبات في قائمة المركز المالي بناءً على تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة. وتُعدّ الأصول متداولة عندما:

- يُتوقع تسيلها أو أن تكون هناك نية لبيعها أو استنفادها خلال دورة الأعمال التشغيلية العادية للشركة؛
- الاحتفاظ بها بصورة رئيسة لأغراض المتاجرة؛
- يُتوقع بيعها خلال الاثني عشر شهراً اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها؛ أو
- تكون في صورة أرصدة لدى البنوك، ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أي التزامات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها.

وتُصنّف الشركة جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة. وعندما لا تكون دورة الأعمال التشغيلية العادية للشركة محددة بوضوح، فمن المفترض أن تكون مدتها اثني عشر شهراً.

تُصنّف الشركة المطلوبات على أنها متداولة عندما:

- يُتوقع سداد الالتزام خلال دورة الأعمال التشغيلية العادية للشركة؛
- الاحتفاظ بها بصورة رئيسة لأغراض المتاجرة،
- استحقاق سداد الالتزام خلال الاثني عشر شهراً اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها؛ أو
- عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها. وتُصنّف الشركة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد المودع لدى بنوك محلية. تخضع هذه الأرصدة لمخاطر غير جوهريّة بشأن التغيرات في القيمة.

الأدوات المالية

تصنف الأصول المالية، عند الإثبات الأولى لها، والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المضافة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الأصول المالية عند الإثبات الأولى لها على خصائص التدفقات النقدية لأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

الإثبات المبدئي والقياس

يتم قياس الأصول المالية والمطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة. عند الإثبات الأولى لها، فإن تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو إصدار أصول مالية ومطلوبات مالية تتم إضافتها أو خصمها من القيمة العادلة للأصول المالية والمطلوبات المالية، حسبما هو ملائم. يتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على أصول مالية مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

الأصول المالية

الإثبات اللاحق للأصول المالية

لدى الشركة الأصول المالية التالية:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

وتشتمل هذه الفئة على الأصول المتداولة الأخرى. لدى الشركة الأصول المالية بالتكلفة المطفأة فقط. تقاس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين وكانت غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج الأعمال بهدف اقتناء الأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- أن ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

تقاس لاحقا الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الأصول المالية بعد الإثبات الأولى لها، باستثناء فترة ما بعد قيام الشركة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بإدارة الأصول المالية.

التوقف عن إثبات الأصول المالية

تقوم الشركة بالتوقف عن إثبات الأصول المالية فقط عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصول أو قيام الشركة بتحويل الأصول المالية وكافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية الأصول إلى طرف آخر. وفي الحالات التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تقوم الشركة بإثبات الحصة المتبقية في الأصل والالتزام المتعلق به بالمبلغ الذي يتعين عليها دفعه. وفي حالة احتفاظ الشركة بكافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل المالي المحول، تستمر الشركة في إثبات الأصل المالي.

عند التوقف عن إثبات أصل مالي تم قياسه بالتكلفة المطفأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومبلغ العوض المستلم أو المستحق القبض في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

المطلوبات المالية

تصنف الشركة المطلوبات المالية الخاصة بها، كمطلوبات مالية مفاة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حالة تصنيفها كمطلوبات مالية مقتناة لأغراض المتاجرة أو كمشترقات أو تم تخصيصها على هذا النحو عند الإثبات الأولى لها. تشتمل المطلوبات المالية للشركة على الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى والمبلغ المستحق الى المالك والقرض لأجل.

الإثبات اللاحق للمطلوبات المالية

تقاس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقا بالتكلفة المطفأة.

التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

يتوقف التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزامات المستحقة بموجب المطلوبات أو الغاءها أو انتهاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي حالي بأخر من قبل نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة بشكل كبير أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية تعديلاً جوهرياً، فيعتبر هذا التغيير أو التعديل على أنه توقف عن الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. ويُعترف بالفرق في القيم الدفترية في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تمة

الأدوات المالية - تمة

مقاصة الأدوات المالية

تُجرى مقاصة الأصول المالية والمطلوبات المالية، ويُفصح عن صافي المبالغ في قائمة المركز المالي عند وجود حق نافذ قانوناً حفي الوقت الراهن في إجراء مقاصة المبالغ المُعترف بها، وهناك نية إما تسويتها على أساس الصافي أو تسهيل الأصول وسداد المطلوبات في آن واحد.

العقارات تحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات تحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاقتناء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما اقل ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من وحدات عقارية يتم تطويرها بهدف بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة إلى العقارات تحت التطوير بما في ذلك تكلفة الأراضي والتكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها لتصل العقارات تحت التطوير إلى حالتها الراهنة.

ويتم تصنيف العقارات تحت التطوير في قائمة المركز المالي في تاريخ التقرير المالي كأصول متداولة إلا إذا كان من المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال التطوير خلال فترة تتجاوز ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي، حيث تصنف عندها ضمن الأصول الغير متداولة.

الممتلكات والمعدات

تُدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد حسم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة الناشئة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتتضمن هذه التكاليف؛ تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الافتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل (الأصول المؤهلة)، في حال استيفاء معايير الاعتراف. وعندما يتم انشاء هذه الأصول داخلياً، فإن تكلفتها تشمل جميع المبالغ اللازمة للوصول بالأصل إلى وضعه وموقعه الحالي ليكون جاهزاً للاستخدام المقصود له من قبل الشركة؛ ويستثنى من ذلك جميع التكاليف الأخرى مثل المصاريف العمومية والإدارية وتكاليف التدريب. وأي تكاليف لدراسة الجدوى، وتحمل على المصاريف عند تكبدها إلا إذا كانت تتعلق بأصل محدد يتم إنشاؤه داخلياً وتنسب إليه بشكل مباشر.

يتم تحميل استهلاك الأصول لتوزيع تكلفة الأصول مطروحاً منها قيمتها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت.

يُحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على سنوات الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول وذلك على النحو التالي.

السنوات	فئة الممتلكات والمعدات
٥ سنوات	السيارات
٤ سنوات	الأثاث والمفروشات

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للأصول وتعديلها على أساس مستقبلي، إذا كان ذلك مناسباً، في نهاية كل فترة مالية. ويتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام مُعترف به مبدئياً، وذلك عند استبعاده أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من استخدامه. وتُدرج أية أرباح أو خسائر ناشئة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (والتي يتم احتسابها كفرق بين صافي حصيلة الاستبعادات والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تجري الشركة تقيماً بتاريخ كل قائمة مركز مالي، للتأكد فيما إذا كان هناك مؤشر على احتمالية انخفاض قيمة أصل غير مالي. وفي حال وجود هذا المؤشر، أو عندما يستلزم الأمر إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي لأصل ما، تُقدر الشركة قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل؛ القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام، أيهما أعلى، وتحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل بعينه، ما لم يحقق الأصل تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك المحققة من أصل آخر أو مجموعة الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، يُعتبر الأصل منخفض القيمة، ويُخفّض إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الزكاة؛ والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملائمة للأصل. يعتمد احتساب الشركة للانخفاض في القيمة على أساس الميزانية التفصيلية والحسابات المتوقعة، والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المدرة للنقد بالشركة التي تم تخصيص

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية - تنمة

الأصول لها كل على حدة. وتغطي هذه الميزانية والحسابات المتوقعة بصفة عامة فترة خمس سنوات. أما بالنسبة للفترة الطويلة، فيحسب معدل النمو الطويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للفترة اللاحقة.

وعندما يتم عكس قيد الخسارة الناشئة عن الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد؛ بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية التي ازدادت؛ القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم وجود خسارة ناشئة عن انخفاض القيمة والتي تم الاعتراف بها للأصل أو الوحدة المدرة للنفد في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس قيد الخسارة الناشئة عن الانخفاض في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

منافع نهاية الخدمة للموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات التزام لقاء المنافع المستحقة للموظفين بشأن الرواتب والأجور والإجازات السنوية وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام بالمبلغ غير المصوم للمنافع المتوقع دفعها لقاء تلك الخدمات.

منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد التزام المنافع المحددة للموظفين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، بالإضافة إلى عمليات التقويم الاكتواري التي يتم إجراؤها في نهاية كل سنة مالية. يتم إظهار عمليات إعادة القياس، التي تتضمن الأرباح والخسائر الاكتوارية، فوراً في قائمة المركز المالي مع إثبات الزيادة أو النقص ضمن الدخل الشامل الأخر في الفترة التي تحدث فيها. كما يتم إظهار عمليات إعادة القياس المثبتة ضمن الدخل الشامل الأخر فوراً ضمن الأرباح المبقاة ولن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر في الفترات اللاحقة.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة، الناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر كتكاليف خدمة سابقة. يتم احتساب العمولة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة على صافي التزامات أو أصول المنافع المحددة.

تتكون أصول أو التزامات المنافع المحددة من القيمة الحالية للالتزامات المحددة، ناقصاً تكاليف الخدمة السابقة وناقصاً القيمة الحالية لأصول البرنامج التي يجب أن تسدد منها الالتزامات. وفي الوقت الحاضر، إن البرنامج غير ممول ولا يوجد له أية أصول.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات مالية (نظامية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، بحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد جزء من أو كامل المخصص، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يُعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً.

ويُعرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر بالصافي، بعد خصم أي مبالغ مستردة. وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يُعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

الزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

الزكاة

تخضع الشركة للزكاة بموجب لائحة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة)، ويتم تحميل مخصص الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ويتم احتساب الفروق، إن وجدت عند الانتهاء من الروبوت الزكوية عندما يتم تحديد هذه المبالغ وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للمحاسبة ٨ "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية - تنمة

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والموجودات بالصافي، بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء: عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من الهيئة؛ حيث يُعترف في هذه الحالة بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يقتضي الحال. يُدرج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى الهيئة كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الأصول العقارية ولا يمكن استردادها من الهيئة. يتم اثبات ضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء العقارات تحت التطوير.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو يتم دفعه لتسوية التزام في معاملة اعتيادية بين مشاركين في السوق بتاريخ القياس، يستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملات بيع الأصل أو تحويل الإلتزام يحدث إما:

- في السوق الرئيسي للأصول أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ملائمة الخاصة بالأصول أو المطلوبات

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة يجب أن يكون قابلاً للوصول إليه من قبل الشركة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي سوف يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام بافتراض أن المشاركين في السوق يمثلون مصلحتهم الإقتصادية.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية تأخذ في الإعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع إقتصادية باستخدام الأصول في أقصى وأفضل استخداماتها أو بيعها لمشارك آخر في السوق يستخدم نفس الأصل في أقصى وأفضل استخدام له.

يتم تصنيف كافة الأصول والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة ويتم الإفصاح عن ذلك أدناه، بناء على مدخلات أقل مستوى الذي يعتبر هاماً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الاسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للأصول والمطلوبات المماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن إدراكه إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم يكون أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة لا يمكن إدراكه (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

بالنسبة للأصول والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير. تقوم الشركة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة وقياس القيمة العادلة غير المتكررة.

في تاريخ كل تقرير تقوم الشركة بتحليل التغيرات في قيم الأصول والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة، ولهذا التحليل تقوم الشركة بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال مطابقة المعلومات في احتساب التقييم مع العقود والمستندات الأخرى ذات العلاقة، كما تقوم الشركة بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل أو التزام مع المسافر الخارجية الأخرى لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً لأغراض وإفصاحات القيمة العادلة قامت الشركة بتحديد فئات الأصول والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الإلتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

إيرادات من العقود مع العملاء

الشركة تعمل في مجال التطوير العقاري. يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عندما يتم نقل السيطرة على الوحدة إلى العميل، ويكون المبلغ الذي يتم الاعتراف به هو المبلغ الذي تتوقع الشركة أن تستحقه في مقابل بيع الوحدات العقارية.

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تمة

إيرادات من العقود مع العملاء - تمة
التزام الأداء

إيرادات من بيع الوحدات العقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات العقارية عندما تقوم الشركة بتسليم الوحدات إلى العميل؛ ويكون للعميل حرية التصرف الكاملة في استخدام أو بيع هذه الوحدات، مع عدم وجود التزام غير مستوف يمكن أن يؤثر على قبول العميل للوحدات. ولا يتحقق التسليم حتى يتم تسليم الوحدات وفقاً لشروط العقد، ويتم تحويل كافة المخاطر إلى العميل، وأن يكون العميل قد قبل الوحدات وفقاً لعقد البيع أو انقضت أحكام القبول أو أن يكون لدى الشركة دليل موضوعي على استيفاء جميع معايير القبول.

المصاريف العمومية والإدارية

تتعلق هذه المصاريف بمصاريف التشغيل التي لا تتعلق مباشرة بتطوير أو بيع أي وحدات عقارية أو خدمات. وتشمل هذه أيضاً مخصصات النفقات غير المباشرة العامة التي لا تعود تحديداً إلى تكلفة الإيرادات. يتم توزيع النفقات غير المباشرة على تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية، عند الاقتضاء على أساس ثابت بناءً على معدلات محددة مسبقاً من قبل الشركة.

العمولات البيعية والتسويقية

تمثل عمولات البيع والتسويق المبالغ المستحقة إلى الوسطاء العقاريين عن عمليات البيع التي تتم عن طريق الوسطاء وبناءً على الاتفاقيات الموقعة معهم.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٥- الممتلكات والمعدات

الإجمالي ريال سعودي	الأثاث والمفروشات ريال سعودي	السيارات ريال سعودي	
			التكلفة:
٥٩,٩٠٠	٢,٩٠٠	٥٧,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٤,٤٧٠	١٤,٤٧٠	-	الإضافات خلال السنة
٧٤,٣٧٠	١٧,٣٧٠	٥٧,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
			الاستهلاك المتراكم
٢٩,٦٣٧	١,١٣٧	٢٨,٥٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٤,٩٧٨	٧٢٨	١٤,٢٥٠	المحمل للسنة
٤٤,٦١٥	١,٨٦٥	٤٢,٧٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٩,٧٥٥	١٥,٥٠٥	١٤,٢٥٠	صافي القيمة الدفترية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
			التكلفة:
٥٩,٩٠٠	٢,٩٠٠	٥٧,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٥٩,٩٠٠	٢,٩٠٠	٥٧,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
			الاستهلاك المتراكم
١٤,٨٣٠	٥٨٠	١٤,٢٥٠	في ١ يناير ٢٠٢٣ م
١٤,٨٠٧	٥٥٧	١٤,٢٥٠	المحمل للسنة
٢٩,٦٣٧	١,١٣٧	٢٨,٥٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣٠,٢٦٣	١,٧٦٣	٢٨,٥٠٠	صافي القيمة الدفترية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

حمل قسط الاستهلاك على المصاريف العمومية والإدارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

٦- العقارات تحت التطوير

تتمثل العقارات تحت التطوير بشكل رئيسي في تكلفة الأراضي والتطوير التي تكبدها الشركة بغرض إنشاء وحدات عقارية لغرض البيع في المستقبل.

المجموع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	عقارات جاهزة للبيع ريال سعودي	
٧٠,٠٤٣,٣٠٢	٥٤,٧٠٠,٥١٣	١٥,٣٤٢,٧٨٩	١ يناير ٢٠٢٤ م
٧٤,١٨٩,٤٣٣	٧٤,١٨٩,٤٣٣	-	إضافات
-	(٥٠,١٦٨,٦٨٤)	٥٠,١٦٨,٦٨٤	تحويل
(٢٢,٨٠٦,٨٨١)	-	(٢٢,٨٠٦,٨٨١)	تكلفة العقارات المباعة
١٢١,٤٢٥,٨٥٤	٧٨,٧٢١,٢٦٢	٤٢,٧٠٤,٥٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٦- العقارات تحت التطوير - تمة

المجموع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	عقارات جاهزة للبيع ريال سعودي	
٢٧,٣٧٦,٢٦٣	٢٧,٣٧٦,٢٦٣	-	١ يناير ٢٠٢٣م
٥٠,١٧٤,٥٥٢	٥٠,١٧٤,٥٥٢	-	إضافات
-	(٢٢,٨٥٠,٣٠٢)	٢٢,٨٥٠,٣٠٢	تحويل
(٧,٥٠٧,٥١٣)	-	(٧,٥٠٧,٥١٣)	تكلفة العقارات المباعة
٧٠,٠٤٣,٣٠٢	٥٤,٧٠٠,٥١٣	١٥,٣٤٢,٧٨٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تتضمن الإضافات إلى العقارات تحت التطوير تكاليف تمويل مرسمة بلغت ما يقارب ٤٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٦٦٣ ألف ريال سعودي).

تتوقع الإدارة الانتهاء من العقارات تحت التطوير خلال الاثني عشر شهراً القادمة، وعليه تم تصنيف العقارات تحت التطوير ضمن الأصول المتداولة.

تتضمن العقارات تحت التطوير عقارات بتكلفة قدرها ١١,٠٧ مليون ريال سعودي تقريبا (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١١,٠٧ مليون ريال سعودي تقريبا) مرهونة كضمانات لقروض وتسهيلات بنكية.

تتمثل العقارات تحت التطوير في المشاريع التالية:

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
١,٩١٠,٥٧٤	-	مشروع مسقا ١٢
٢٧٦,٣٤٤	-	مشروع مسقا ١٣
١٣,١٥٥,٨٧٢	-	مشروع مسقا ١٧
٢٥,٣٩٤,٧١٠	٢٣,٢٨٩,١٤٠	مشروع مسقا ٢٤
١,٩٨٠,٠٤٧	٢,٢٥٦,٦٤٩	مشروع مسقا ٢٥
١٠,٨١٤,٥٦٥	١٧,١٥٨,٨٠٣	مشروع مسقا ٢٦
١٦,٥١١,١٩٠	٣٠,٨٦٣,٣٧٧	مشروع مسقا ٢٧
-	١٣,٠٥٥,٨١٥	مشروع مسقا ٢٨
-	١١,١٥٠,١٠٨	مشروع مسقا ٢٩
-	٢٣,٦٥١,٩٦٢	مشروع مسقا ٣٠
٧٠,٠٤٣,٣٠٢	١٢١,٤٢٥,٨٥٤	

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول المتداولة الأخرى

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
٧١٩,٤٩٩	٢,٣٦٥,٨٧٥	ضريبة القيمة المضافة المستردة *
٩٥,٠٥٤	١٤٦,٣٤٧	الدفعات المقدمة إلى الموردين
٧٦,٠٩٤	١٤٢,٦٧١	المصاريف المدفوعة مقدماً
٢,٢٤٩	٦٠,١٨٥	سلف الموظفين
٨٩٢,٨٩٦	٢,٧١٥,٠٧٨	

* تقدمت الشركة بطلب استرداد إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن المبالغ الموردة للهيئة كونها مطور عقاري مؤهل؛ حيث أن الشركة لا تحصل ضريبة القيمة المضافة عن البيع للوحدات العقارية. يمثل الرصيد المطالبة عن إقرار الربع الثالث وإقرار الربع الرابع من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

شركة مسقا للاستثمار (شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تتمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٨- رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠ حصص متساوية القيمة، قيمة كل حصة ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. ورأس المال مملوك بالكامل من قبل الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري، وهو مواطن سعودي.

قرر المالك بتاريخ ٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق ٥ يناير ٢٠٢٥م) زيادة رأس مال الشركة من ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن طريق رسلة رصيد رأس المال الإضافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ولا زالت الإجراءات النظامية المتعلقة بزيادة رأس المال قيد الاكتمال حتى تاريخ هذه القوائم المالية.

٩- رأس المال الإضافي

في تاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤م) قرر المالك تحويل مبلغ ٩٩,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي من المبالغ المستحقة له والمدرجة ضمن المبلغ المستحق إلى المالك في قائمة المركز المالي إلى رأس المال الإضافي ضمن حقوق الملكية.

١٠- الاحتياطي

قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٣م بتعديل عقد التأسيس ليتوافق مع أحكام نظام الشركات السعودي الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م ونتيجة لذلك لم تعد الشركة ملزمة بتكوين احتياطي نظامي، وقد قرر المالك خلال العام الحالي تحويل رصيد الاحتياطي إلى الأرباح المبقة.

١١- منافع نهاية الخدمة للموظفين

تقوم الشركة بمنح التزامات المنافع المحددة ("برنامج المنافع") لموظفيها مع مراعاة متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن المنافع الممنوحة بموجب برنامج المنافع هذا تمثل مبلغاً مقطوعاً يتم احتسابه على أساس آخر رواتب وبدلات الموظفين وسنوات خدماتهم المتراكمة بتاريخ إنهاء الخدمة.

فيما يلي بيان بحركة منافع نهاية الخدمة للموظفين للسنة/ الفترة المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
٢٠,٠٧٦	٤٤,٢٥٥	في ١ يناير
٢٤,١٧٩	٥١,٤٠٩	تكلفة الخدمة الحالية
-	٣,٧٨٣	التكاليف المالية
-	(١,٠٧٩)	المدفوع خلال السنة
-	٤٩,٥٤٣	الخسائر الاكتوارية
٤٤,٢٥٥	١٤٧,٩١١	في ٣١ ديسمبر

تم اثبات كافة التغيرات في التزامات المنافع المحددة للموظفين في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الأخر، فيما عدا الأرباح الاكتوارية والتي تم اثباتها في الدخل الشامل الأخر.

الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
-	٪٦,١	معدل الخصم
-	٪٤	معدل الزيادة في الرواتب
-	٪١٠,٥	معدل دوران الموظفين
-	٦٥	سن التقاعد

تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ إعداد القوائم المالية، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، كان من المفترض أن تؤثر على التزامات المنافع المحددة للموظفين، بالمبالغ المبينة أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	الزيادة	النقص	الزيادة	النقص
-	-	١٥٢,٧٣٥	١٤١,١٩٥	١٤١,١٩٥	-
-	-	١٤٤,٦٠٤	١٥٢,١٧١	١٥٢,١٧١	-

معدل الخصم (التغير بواقع ١٪)
الزيادة المستقبلية في الرواتب (التغير بواقع ١٪)

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٢- قرض لأجل

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي
-	١٣,٠٧٢
١٣,١٧٨,٢٩٨	٧,٠٠٠,٠٠٠
١٣,١٧٨,٢٩٨	٧,٠١٣,٠٧٢

الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

كانت الحركة في القروض كما يلي:

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي
-	١٣,١٧٨,٢٩٨
١٣,١٧٨,٢٩٨	٨٢١,٧٠٢
-	(٦,٩٨٦,٩٢٨)
١٣,١٧٨,٢٩٨	٧,٠١٣,٠٧٢

في بداية السنة
القروض المستلمة
القروض المدفوعة
في نهاية السنة

حصلت الشركة على قرض لأجل من بنك محلي تجاري. هذا القرض يحمل تكاليف تمويل حسب أسعار السوق السائدة بين البنوك في السعودية (سايبور) مضافا إليه هامش ربح ثابت. إن هذه التسهيلات مضمونة عموماً بسند لأمر، ورهن قطع أراضي، وكفالة غرم وأداء.

تتطلب اتفاقية التسهيلات من الشركة بعض التعهدات المالية والشروط الخاصة. وبموجب شروط هذه الاتفاقية، فإنه يحق للبنك طلب السداد الفوري للقروض في حالة عدم الوفاء بأي من تلك التعهدات. أما في حالة مخالفة بعض الشروط الخاصة، يستوفي البنك رسوم بنسبة ١٪ من التسهيلات الممنوحة، وقد كانت الشركة ملتزمة بتلك التعهدات والشروط للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت العقارات المرهونة لدى بنك محلي مقابل قرض لأجل ١١,٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ١١,٠٧ مليون ريال سعودي).

تكدت الشركة تكاليف اقتراض خلال الفترة بلغت ١,٠٩٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٦٦٣ ألف ريال سعودي). وتمت رسملة ٤٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٦٦٣ ألف ريال سعودي) ضمن العقارات تحت التطوير.

١٣- الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي
٥٣٤,٤٨٩	٢,٤٩٦,٨٣٣
٥٩,٤٨٩	٧٥٩,٢١١
٦٦٣,١٢٤	٥١٦,٦١٢
١,٢٥٧,١٠٢	٣,٧٧٢,٦٥٦

الدائنون التجاريون
المصاريف المستحقة الدفع
تكاليف التمويل المستحقة على القروض البنكية

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المالك والجهات المنتسبة وموظفي الإدارة التنفيذيين والمنشآت المسيطر عليها أو المسيطر عليها بشكل مشترك من قبل هذه الجهات أو التي تمارس هذه الجهات نفوذاً هاماً عليها. ويتم اعتماد العمليات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط الخاصة بها من قبل الإدارة في الشركة. وفيما يلي عرض للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة:

الطرف ذو العلاقة	العلاقة
الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري	المالك

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

١-٤ فيما يلي بيان بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	طبيعة المعاملة	الطرف ذو العلاقة
٤٣,٥٨٧,٣٨٦	٤٠,١٩٤,٧٣٠	صافي التمويل	الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
-	(٩٩,٩٧٥,٠٠٠)	تحويل الى رأس المال الأضافي	
(٣,٥٤٣,٠٩٧)	(٢,٦١٤,٠٧٧)	مصروفات بالنتيابة	
٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي		
٦٥,٩٣١,٤٨٠	٣,٥٣٧,١٣٣		الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
٦٥,٩٣١,٤٨٠	٣,٥٣٧,١٣٣		

٢-٤ كان رصيد المبلغ المستحق الى المالك في قائمة المركز المالي كما يلي:

قرر المالك بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤م) رسملة مبلغ بقيمة ٩٩,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي من الأرصدة المستحقة على الشركة بتحويلها الى رأس المال الإضافي.

٣-٤ تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:

يتم تعريف موظفي الإدارة الرئيسيين على انهم الاشخاص الذين يتمتعون بالسلطة والمسؤولية عن تخطيط أنشطة الشركة وتوجيهها والتحكم فيها (بشكل مباشر أو غير مباشر). تتضمن تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين المزايا المستحقة للرئيس التنفيذي للشركة.

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	رواتب ومكافآت على المدى القصير
٣٢٧,٢٥٥	٦١٠,٠٤٠	
٣٢٧,٢٥٥	٦١٠,٠٤٠	

١٥- الزكاة

بلغت الزكاة المحملة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ وقدره ٩٣,٢٨٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٠٥,٠٢٥ ريال سعودي).

يتم تجنب مخصص لمصرف الزكاة ويحمل على قائمة الربح او الخسارة والنخل الشامل الاخر للشركة بموجب إقرار يعد حسب لائحة جباية الزكاة ويتم تسوية الفروقات الناتجة عن احتساب الزكاة النهائية، ان وجدت، في نهاية السنة.

١-١٥ مكونات وعاء الزكاة لسنة ٢٠٢٤م:

٢٠٢٤م ريال سعودي	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات وما في حكمها إجمالي الأصول غير المتداولة وما في حكمها
١٢٤,٩٥٥,٤٩٠	إجمالي الوعاء الزكوي
(١٢١,٤٥٥,٦٠٩)	صافي الوعاء الزكوي
٣,٤٩٩,٨٨١	
٣,٦٠٩,١٥٧	

* تستحق الزكاة بنسبة ٢,٥٨٤٧٪ من وعاء الزكاة لسنة ٢٠٢٤م.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٥- الزكاة - تنمة

٢-١٥ مكونات وعاء الزكاة لسنة ٢٠٢٣م:

٢٠٢٣م
ريال سعودي
٦٧,٢٧٣
-
٦٧,٢٧٣
٤,١٣١,٦١٨
٤,١٩٨,٨٩١

إجمالي حقوق الملكية ومصادر التمويل الداخلية
أصول طويلة الأجل فائضة عن مصادر التمويل الخارجية
وعاء الزكاة التقريبي قبل حساب صافي الربح المعدل
صافي الربح المعدل للسنة
وعاء الزكاة

* تستحق الزكاة بنسبة ٢,٥٧٨٪ من وعاء الزكاة التقريبي باستثناء صافي الربح المعدل للسنة فتحسب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من صافي الربح المعدل لسنة ٢٠٢٣م.

٣-١٥ حركة مخصص الزكاة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي
٤,٣٤٠	١٠٥,٠٢٥
١٠٥,٠٢٥	٩٣,٢٨٨
(٤,٣٤٠)	(١٠٥,٠٢٥)
١٠٥,٠٢٥	٩٣,٢٨٨

في ١ يناير
المحمل خلال السنة
السداد خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

٤-١٥ الموقف الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن عام ٢٠٢٣م، وحصلت على الشهادة الزكوية، ولم تصدر الهيئة بعد أي ربوط زكوية على الشركة منذ تأسيسها حتى عام ٢٠٢٣م.

١٦- الإيرادات

١-١٦ فيما يلي تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣

بيع الوحدات العقارية

٢-١٦ توقيت إثبات الإيرادات:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣

إيرادات يتم إثباتها عند نقطة زمنية معينة

٣-١٦ الأسواق الجغرافية:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣
١٢,٤٤١,٩٦٥	٣٦,١٩٨,٦٣٣

داخل المملكة العربية السعودية

شركة مسقا للاستثمار
(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٧- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٥٠٧,٥١٣	٢٢,٨٠٦,٨٨١	تكلفة الوحدات العقارية المباعة
١٣٧,٠٥٨	٣٦١,٩٥٩	أخرى
٧,٦٤٤,٥٧١	٢٣,١٦٨,٨٤٠	

١٨- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٩٧,٣٨٧	٧٢٥,٦٢٠	الرواتب والأجور وما في حكمها
٨٤,٦٧٠	٣١٩,٥٠٤	الرسوم الحكومية
٥٥,٠٠٠	١٤٧,٠٠٠	الانتعاب المهنية والاستشارية
١٤,٨٣٠	١٤,٩٧٨	استهلاك الممتلكات والمعدات
١٣٨,٠٦٨	١٢٣,٥٩٩	أخرى
٦٨٩,٩٥٥	١,٣٣٠,٧٠١	

١٩- تكاليف التمويل، بالصافي

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	(٦٣٧,٣٥٥)	تكاليف التمويل على القرض لأجل
-	٢٩٩,٠٨٨	الأرباح من الودائع البنكية
-	(٣,٧٨٣)	التكاليف المالية على منافع نهاية الخدمة للموظفين
-	(٣٤٢,٠٥٠)	

٢٠- الارتباطات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كان لدى الشركة ارتباطات رأسمالية قدرها ٤٠,٨ مليون ريال سعودي تقريبا (٢٠٢٣م: ٢٣,٨ مليون ريال سعودي تقريبا). تتعلق هذه الارتباطات بشكل رئيسي بعقود إنشاءات وخدمات استشارية تتعلق بالعقارات تحت التطوير.

٢١- توزيعات الأرباح

في تاريخ ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ (الموافق: ٧ يناير ٢٠٢٤م) اعتمد المالك توزيعات أرباح نقدية عن عام ٢٠٢٣م بمبلغ ١,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وفي تاريخ ١٦ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق: ٢٥ أبريل ٢٠٢٤م) اعتمد المالك توزيعات أرباح إضافية نقدية عن عام ٢٠٢٣م بمبلغ ٧٩١,٠٠٠ ريال سعودي تم سدادها بالكامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وفي تاريخ ٦ ربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق: ٩ أكتوبر ٢٠٢٤م) اعتمد المالك توزيعات أرباح نقدية إضافية عن عام ٢٠٢٣م بمبلغ ١,٤٣٣,٦١١ ريال سعودي.

٢٢- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصول ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف رغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل. تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والمطلوبات المالية. تتكون الأصول المالية من النقد وما في حكمه والأصول المتداولة الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من القرض لأجل والدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى والمبلغ المستحق إلى المالك.

قامت الإدارة بتقييم أن القيمة العادلة للأرصدة لدى البنوك والأصول المتداولة الأخرى والدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى والقرض لأجل والمبلغ المستحق إلى المالك تقارب قيمتها الدفترية وذلك يعود بشكل كبير إلى سنة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ من مستويات قياس القيمة العادلة كما لم تكن هناك تحويلات إلى أو من المستوى ٣ من مستويات قياس القيمة العادلة.

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٣- إدارة المخاطر للأدوات المالية

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالشركة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. كما تقوم الإدارة العليا للشركة بمراجعة السياسات والإجراءات وذلك للتأكد من تحديد وقياس وإدارة المخاطر المالية وفقاً لسياسات وأهداف إدارة المخاطر الخاصة بالشركة. إن الشركة لا يوجد لديها أي أنشطة لتغطية المخاطر.

تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كافة هذه المخاطر وكما هو ملخص أدناه:

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق أو أسعار الأوراق المالية السائدة في السوق نتيجة التغير في التصنيف الائتماني للجهة المصدرة أو الأداة، والتغير في توجهات السوق، وأنشطة المضاربة، والعرض والطلب على الأوراق المالية، والسيولة في السوق.

تشتمل مخاطر السوق على أنواع المخاطر التالية: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات الأجنبية.

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. لا تتعرض الشركة لأي مخاطر أسعار عملات حيث لا يوجد لديها أي أصول أو مطلوبات مالية مرتبطة بعمولة كما بتاريخ قائمة المركز المالي.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار الصرف الأجنبي، وتعتقد بأن الشركة لا تتعرض لمخاطر عملات هامة، حيث إنها لا تقوم بإجراء معاملات هامة بعمولات أجنبية عدا الريال السعودي.

(ب) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى الشركة إلى إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالبنوك وذلك بالتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشأن النقد وما في حكمه الخاص بها على النحو التالي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٥٩٩,٣١٠	٨٩٤,٠٧٩	النقد وما في حكمه
١٣,٥٩٩,٣١٠	٨٩٤,٠٧٩	

النقد وما في حكمه

تدار مخاطر الائتمان الناتجة عن النقد وما في حكمه والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة الشركة. وتسعى الشركة إلى إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالبنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك تتمتع بسمعة طيبة. بتاريخ إعداد القوائم المالية، لم تحدد الإدارة أي تركيزات هامة في مخاطر الائتمان.

(ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر التمويل الكافي من قبل المالك. إن كافة المطلوبات الظاهرة في قائمة المركز المالي للشركة تستحق السداد تعاقدياً عند الطلب.

شركة مسقا للاستثمار

(شركة شخص واحد - ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٣- إدارة المخاطر للأدوات المالية - تنمة

(ج) مخاطر السيولة - تنمة

يلخص الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق الخاصة بالمطلوبات المالية غير المخصومة للشركة كما في ٣١ ديسمبر وذلك على أساس تواريخ السداد التعاقدية وأسعار الفائدة الحالية السائدة في السوق:

مطلوبة السداد ريال سعودي	من سنة إلى خمس سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
٣,٧٧٢,٦٥٦	-	-	٣,٧٧٢,٦٥٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٣,٥٣٧,١٣٣	-	-	٣,٥٣٧,١٣٣	الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
١٣,٠٧٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٠١٣,٠٧٢	المبلغ المستحق إلى المالك
٧,٠١٣,٠٧٢	-	-	٧,٠١٣,٠٧٢	قرض لأجل
٧,٣٢٢,٨٦١	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	١٤,٣٢٢,٨٦١	الإجمالي
١,٢٥٧,١٠٢	-	-	١,٢٥٧,١٠٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٦٥,٩٣١,٤٨٠	-	-	٦٥,٩٣١,٤٨٠	الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
١٣,١٧٨,٢٩٨	١٣,١٧٨,٢٩٨	-	٢٦,٣٥٦,٥٨٦	المبلغ المستحق إلى المالك
٢٦,٣٥٦,٥٨٦	١٣,١٧٨,٢٩٨	-	٤٠,٥٣٤,٨٨٤	قرض لأجل
٤٠,٥٣٤,٨٨٤	١٣,١٧٨,٢٩٨	-	٥٣,٧١٣,١٨٢	الإجمالي

٢٤- إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالشركة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى العائدة للمالك ويتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالشركة في التأكد من الحفاظ على نسبة رأسمال جيدة من أجل دعم عملياتها وزيادة المنفعة للمالك.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

لم تطرأ أي تغييرات على الأهداف والسياسات والإجراءات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية.

٢٦- الأحداث اللاحقة

إن الإدارة ليست على علم بأي أحداث لاحقة هامة من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية فيما عدا ما تم ذكره في الأيضاح رقم (٨).

٢٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد إصدار القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل الإدارة بتاريخ ٢١ شعبان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٥م).

٢-١٥ القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة) وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

رقم الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الأولية الموحدة المختصرة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهم الأولية الموحدة المختصرة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة
١٢ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة إلى المساهم في شركة مسقا للإستثمار (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة مسقا للإستثمار (شركة مساهمة سعودية مغلقة) والشركة التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، والقوائم الأولية الموحدة المختصرة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق المساهم والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسئوليتنا هي ابداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال القيام بأعمال المراجعة، وعليه فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة مهام للاستشارات المهنية



عبد العزيز سعود الشيببي

محاسب قانوني

قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم ٣٣٩

التاريخ: ٢٧ جمادى الأولى ١٤٤٧ هـ

الموافق: ١٨ نوفمبر ٢٠٢٥ م



شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (R) مالم يذكر غير ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٢٩,٧٥٥	٩٤,٢٩١	الممتلكات والمعدات
٢٩,٧٥٥	٩٤,٢٩١	إجمالي الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
١٢١,٤٢٥,٨٥٤	١٠٧,٩١١,٧٠٥	٦ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٧١٥,٠٧٨	١,٢٩١,١٦٥	المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
-	٤٧,٧٦٥	٧ المستحق من طرف ذو علاقة
٨٩٤,٠٧٩	٤٨,٣٤٦,٦٤٣	النقد وما في حكمه
١٢٥,٠٣٥,٠١١	١٥٧,٥٩٧,٢٧٨	إجمالي الموجودات المتداولة
١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	١٥٧,٦٩١,٥٦٩	إجمالي الموجودات
		حقوق المساهم والمطلوبات
		حقوق المساهم
٢٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨ رأس المال
٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	٨ رأس المال الإضافي
١٠,٥٠٠,٧٠٦	٤١,٧١٢,٨٤٦	الأرباح المبقة
١١٠,٥٠٠,٧٠٦	١٤١,٧١٢,٨٤٦	إجمالي حقوق المساهم
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٩ القرض لأجل
١٤٧,٩١١	٣٦١,٩٦١	مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين
٧,١٤٧,٩١١	٣٦١,٩٦١	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
١٣,٠٧٢	-	٩ القرض لأجل - الجزء المتداول
٣,٥٣٧,١٣٣	-	٧ المستحق إلى طرف ذو علاقة
-	٩,٣٧١,٢٨١	١٠ مطلوبات العقود
٣,٧٧٢,٦٥٦	٣,٧٨٥,١٩٧	الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
-	١,٤٠٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح المستحقة الدفع
٩٣,٢٨٨	١,٠٦٠,٢٨٤	١١ مخصص الزكاة
٧,٤١٦,١٤٩	١٥,٦١٦,٧٦٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٤,٥٦٤,٠٦٠	١٥,٩٧٨,٧٢٣	إجمالي المطلوبات
١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	١٥٧,٦٩١,٥٦٩	إجمالي حقوق المساهم والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (R)) مالم يذكر غير ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٢٣,٧٢١,٧٠٣ (١٥,٨٦٣,٨٢٥)	١٤٣,٠٣١,٠٩٥ (٨٢,٥٥٥,٢٠٢)	١٢
٧,٨٥٧,٨٧٨	٦٠,٤٧٥,٨٩٣	الإيرادات من العقود مع العملاء تكلفة الإيرادات مجمل الربح
(٨٤٠,٢٠٩) (٤٦٠,٥٢٢)	(٢,٣٦٧,٥٨٢) (١,٦٣٠,٢٠١)	
٦,٥٥٧,١٤٧	٥٦,٤٧٨,١١٠	المصاريف العمومية والإدارية المصاريف البيعية والتسويقية الربح من العمليات
-	١,٢٨٦,٥٠٢	٥
٢٨٠,٣٨٢ (٣٨٢,٠٢٧)	٤١٢,٧٠٤ (٤,١٨٦)	مكاسب استبعاد عقار استثماري الإيرادات التمويلية التكاليف التمويلية الربح قبل الزكاة
٦,٤٥٥,٥٠٢	٥٨,١٧٣,١٣٠	
(١٤٦,٤٣١)	(١,٠٦٠,٢٨٤)	١١
٦,٣٠٩,٠٧١	٥٧,١١٢,٨٤٦	الزكاة صافي ربح الفترة
٦,٣٠٩,٠٧١	٥٧,١١٢,٨٤٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٦	٠,٥٧	١٤
		ربحية السهم ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷻ) مالم يذكر غير ذلك)

الإجمالي	الأرباح المبقاة	الاحتياطي النظامي	رأس المال الإضافي	رأس المال	
١١٠,٥٠٠,٧٠٦	١٠,٥٠٠,٧٠٦	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٥٧,١١٢,٨٤٦	٥٧,١١٢,٨٤٦	-	-	-	صافي ربح الفترة
٥٧,١١٢,٨٤٦	٥٧,١١٢,٨٤٦	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(٩٩,٩٧٥,٠٠٠)	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	زيادة رأس المال
(٢٥,٩٠٠,٧٠٦)	(٢٥,٩٠٠,٧٠٦)	-	-	-	توزيعات الأرباح
١٤١,٧١٢,٨٤٦	٤١,٧١٢,٨٤٦	-	-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٤,٠٤٩,٦١١	٣,٦٢٢,١٥٠	٤٠٢,٤٦١	-	٢٥,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)
٦,٣٠٩,٠٧١	٦,٣٠٩,٠٧١	-	-	-	صافي ربح الفترة
٦,٣٠٩,٠٧١	٦,٣٠٩,٠٧١	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	رأس المال الإضافي
-	٤٠٢,٤٦١	(٤٠٢,٤٦١)	-	-	المحول من الاحتياطي النظامي الى الأرباح المبقاة
(٢,٥٩١,٠٠٠)	(٢,٥٩١,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات الأرباح
١٠٧,٧٤٢,٦٨٢	٧,٧٤٢,٦٨٢	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س)) (مالم يذكر غير ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	
٦,٤٥٥,٥٠٢	٥٨,١٧٣,١٣٠	الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الزكاة
		التعديلات لـ:
٣٨٢,٠٢٧	٤,١٨٦	التكاليف التمويلية
-	(١,٢٨٦,٥٠٢)	مكاسب استبعاد عقار استثماري
٢٤,٦٦٣	٢٢٨,٩١١	مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين - المكون
٩,٩٧٢	٣٠,٤٢٠	استهلاك الممتلكات والمعدات
٦,٨٧٢,١٦٤	٥٧,١٥٠,١٤٥	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٤٨,٢٤٤,٠٩١)	١١,٢٥٧,٥٠٠	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
(٢٨٣,٥٥١)	١,٤٢٣,٩١٣	المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى
-	٩,٣٧١,٢٨١	مطلوبات العقود
٥٩٥,٨٦٤	١٢,٥٤١	الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
(٤١,٠٥٩,٦١٤)	٧٩,٢١٥,٣٨٠	النقدية من/(المستخدمة في) العمليات
(٧٣٤,٧٥٩)	(٤,١٨٦)	التكاليف المالية المدفوعة
-	(١٤,٨٦١)	مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع
(١٠٥,٠٢٥)	(٩٣,٢٨٨)	الزكاة المدفوعة
(٤١,٨٩٩,٣٩٨)	٧٩,١٠٣,٠٤٥	صافي التدفقات النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٧١٧)	(٩٤,٩٥٦)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٣,٥٤٣,١٥١	المحصل من استبعاد عقار استثماري
(١,٧١٧)	٣,٤٤٨,١٩٥	صافي التدفقات النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٨٢١,٧٠٢	-	القرض لأجل - المستلم
(٥٠٠,٠٠٠)	(٧,٠١٣,٠٧٢)	القرض لأجل - المسدد
٣٧,٥٠٤,٧٥٨	(٣,٥٨٤,٨٩٨)	المستحق من/الى طرف ذو علاقة
(٢,٥٩١,٠٠٠)	(٢٤,٥٠٠,٧٠٦)	توزيعات الأرباح المدفوعة
٣٥,٢٣٥,٤٦٠	(٣٥,٠٩٨,٦٧٦)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ من الأنشطة التمويلية
(٦,٦٦٥,٦٥٥)	٤٧,٤٥٢,٥٦٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٣,٥٩٩,٣١٠	٨٩٤,٠٧٩	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٦,٩٣٣,٦٥٥	٤٨,٣٤٦,٦٤٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		المعاملات غير نقدية الهامة
-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	محول من رأس مال إضافي لرأس المال
-	١,٤٠٠,٠٠٠	توزيعات الأرباح مستحقة الدفع
٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	رأس المال الإضافي
٤٥٨,٥٩٢	-	التكاليف التمويلية المرسمة على العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

شركة مسقا للإستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) مالم يذكر غير ذلك)

١- معلومات عن الشركة

شركة مسقا للإستثمار ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في الرياض، بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٧٣٥٥٣ بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠ م).

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة وترميم المباني السكنية والغير سكنية، وشراء الاراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية والغير سكنية، وأنشطة إدارة المزايدات العقارية، والتحليل العقاري، وتسويق الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة في الوقت والتطوير العقاري بأساليب البناء الحديث للتطوير العقاري.

إن العنوان المسجل للشركة هو ٦٧١١ العقيق، ٣٧٨١ ص.ب ٢٠١٨، الرياض ١٣٥١١، المملكة العربية السعودية.

في تاريخ ٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق: ٥ يناير ٢٠٢٥ م) قرر المالك لرأس المال تحويل الشكل النظامي للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة وزيادة رأس المال ليصبح ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ، وقد تم استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بزيادة رأس المال وتعديل الشكل النظامي للشركة خلال عام ٢٠٢٥ م.

في تاريخ ١٣ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٣ مارس ٢٠٢٥ م)، قامت الشركة بتأسيس شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ومسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٢١٢٣٤٥ في المملكة العربية السعودية ومملوكة بالكامل من قبل الشركة، وتشمل أنشطة الشركة الإنشاءات العامة للمباني السكنية والغير السكنية.

تشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة والشركة التابعة التالية (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"):

نسبة الملكية %

الشركة التابعة	البلد	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
مسقا الأولى للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	-

٢- أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على جميع المعلومات والايضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وبالإضافة الى ذلك، فإن النتائج الظاهرة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة قد لا تعد مؤشراً على النتائج السنوية لعمليات المجموعة.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين والتي يتم قياسها وفقاً لوحدة الائتمان المتوقعة.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي (ﷲ)، والذي يمثل أيضاً العملة الوظيفية لدى المجموعة.

٤-٢ السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية المطبقة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة هي ذات السياسات المطبقة للقوائم المالية السنوية للشركة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٥-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

طبقت المجموعة لأول مرة المعايير والتعديلات التالية، السارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو قبل ١ يناير ٢٠٢٥ م والتي ليس لها أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

- عدم إمكانية المبادلة بين العملة وعملة أجنبية - تعديلات على معيار الدولي للمحاسبة ٢١ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية".

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تنمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) مالم يذكر غير ذلك)

٢- أساس الإعداد - تنمة

٥-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة والتي ليست لازمة التطبيق للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، ولم تقم المجموعة باعتمادها بشكل مبكر. إن الإدارة في طور تقييم أثر هذه الإصدارات في فترات التقرير المستقبلية.

٣- أسس توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة والشركة التابعة لها (بشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق يمنح المجموعة المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)،
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها،
- المقدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

ويوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين في المجموعة المستثمر فيها،
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغيير في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهم في الشركة الأم للمجموعة وحقوق المساهم الأولية المختصرة المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يتحول رصيد حقوق المساهم غير المسيطرة إلى عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق المساهم والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

تتم المحاسبة عن التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق المساهم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بـ:

- التوقف عن إثبات موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- التوقف عن إثبات القيمة الدفترية لأي حقوق ملكية غير مسيطرة.
- إثبات القيمة العادلة للعوض المستلم.
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة.

إعادة تصنيف حصة المساهم من البنود المثبتة سابقاً في بنود قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المبقاه، حسبما هو ملائم، وكما هو مطلوب في حالة قيام المجموعة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة مباشرة.

٤- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإيضاحات المصاحبة لها. وقد يؤدي عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك.

وقد كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة بشأن تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مطابقة لتلك التي تم وصفها في القوائم المالية السنوية الأخيرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تتمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) مالم يذكر غير ذلك)

٥- عقارات استثمارية

خلال الفترة، قررت الإدارة تحويل مبنى من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع الى عقار استثماري بغرض تأجيره ليبد دخل للمجموعة ويمثل العقار الاستثماري في مبنى تجاري (درايف ثرو) مؤجر للغير بمدينة الرياض، نتج عن هذا العقار إيرادات ايجار للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بمبلغ ٥٦,٨٤٩ ﷲ. خلال يوليو ٢٠٢٥ م قامت الشركة ببيع العقار الاستثماري ونتج عنه أرباح بمبلغ ١,٢٨٦,٥٠٢ ﷲ.

٦- العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تتمثل العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بشكل رئيسي في تكلفة الأراضي والتطوير التي تكبدها المجموعة بغرض إنشاء وحدات سكنية لغرض البيع في المستقبل. وفيما يلي ملخص الحركة على العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع خلال الفترة/السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١٢١,٤٢٥,٨٥٤	٧٠,٠٤٣,٣٠٢	في بداية الفترة / السنة
٦٦,٢٠٥,٠٨٢	٧٤,١٨٩,٤٣٣	تكلفة التطوير
(٢,٢٥٦,٦٤٩)	-	المحول للعقار الاستثماري
(٧٧,٤٦٢,٥٨٢)	(٢٢,٨٠٦,٨٨١)	تكلفة العقارات المباعة
١٠٧,٩١١,٧٠٥	١٢١,٤٢٥,٨٥٤	في نهاية الفترة / السنة

لا يوجد تكاليف تمويلية مرسلة على العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م: ٥٩ ألف ﷲ تقريبا).

وفيما يلي ملخص بطبيعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع كما في نهاية الفترة/السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١٠٤,٢٣٧,٥٤٩	٧٨,٧٢١,٢٦٢	وحدات تحت التطوير
٣,٦٧٤,١٥٦	٤٢,٧٠٤,٥٩٢	وحدات متاحة للبيع
١٠٧,٩١١,٧٠٥	١٢١,٤٢٥,٨٥٤	

٧- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهم (المالك لرأس المال) والجهات المنتسبة وموظفي الإدارة العليا والمنشآت المسيطر عليها أو المسيطر عليها بشكل مشترك من قبل هذه الجهات أو التي تمارس هذه الجهات نفوذًا هامًا عليها. ويتم اعتماد العمليات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط الخاصة بها حسب السياسة المعتمدة من قبل شركات المجموعة وحسب النظام الأساسي وعقود التأسيس لشركات المجموعة. وفيما يلي عرض للمعاملات الهامة مع الجهة ذات علاقة:

الطرف ذو العلاقة	العلاقة
الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري	المساهم المالك لرأس المال

(أ-٧) فيما يلي بيان بالمعاملات الجوهرية مع الجهة ذات العلاقة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري	التمويل سدادات تحويل الى رأس المال الإضافي مصروفات بالنيابة	- ٣,٢٩٩,٢٩٥	٣٦,٩٧٦,٥٥٩ -
		- ٢٨٥,٦٠٣	(٩٩,٩٧٥,٠٠٠) ٥٢٨,١٩٩

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تتمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) مالم يذكر غير ذلك)

٧- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تتمة

٧-ب) تم عرض المبلغ المستحق من الجهة ذات العلاقة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة ضمن الموجودات المتداولة ويتكون مما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٤٧,٧٦٥	-	الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
٤٧,٧٦٥	-	

٧-ج) تم عرض المبلغ المستحق الى الجهة ذات العلاقة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة ضمن المطلوبات المتداولة ويتكون مما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
-	٣,٥٣٧,١٣٣	الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
-	٣,٥٣٧,١٣٣	

٧-د) تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

لفترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	لفترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٥٨٩,٥٩١	٤٥,٠٠٠	مكافآت وبدلات وتعويضات الإدارة التنفيذية
٢٦,٠٠٠	-	مكافآت مجلس الإدارة واللجان التابعة
٦١٥,٥٩١	٤٥,٠٠٠	

٨- رأس المال

قرر المساهم بتاريخ ٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق ٥ يناير ٢٠٢٥ م) زيادة رأس مال الشركة من ٢٥,٠٠٠ ﷲ إلى ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ﷲ عن طريق تحويل رصيد رأس المال الإضافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م من ١٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١ ﷲ للسهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م: رأس المال مكون من ١٠ حصص قيمة كل حصة ٢,٥٠٠ ﷲ) علما بأن جميع الأسهم مملوكة من قبل مساهم واحد وهو الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م: كامل الحصص مملوكة من قبل الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري).

٩- القرض لأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
-	٧,٠٠٠,٠٠٠	الجزء غير المتداول
-	١٣,٠٧٢	الجزء المتداول
-	٧,٠١٣,٠٧٢	

كانت الحركة في القرض لأجل كما يلي:

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٧,٠١٣,٠٧٢	١٣,١٧٨,٢٩٨	في بداية الفترة / السنة
-	٨٢١,٧٠٢	القروض المستلمة
-	(٦,٩٨٦,٩٢٨)	القروض المدفوعة
-	٧,٠١٣,٠٧٢	في نهاية الفترة / السنة

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تتمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س)) مالم يذكر غير ذلك

١٠ - مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود المتعلقة بتحويل الوحدات السكنية إلى العملاء، والتي استلمت المجموعة مقابلها العوض مقدماً (أو أن العوض كان مستحقاً) من العميل. وفي حالة قيام العميل بدفع العوض قبل قيام المجموعة بتحويل الوحدات السكنية إلى العميل، يتم إثبات مطلوبات العقد عند تحصيل المبلغ أو استحقاقه (أيهما يحدث أولاً). يتم إثبات مطلوبات العقود كإيرادات عند قيام المجموعة بالأداء بموجب العقد. كانت الحركة في مطلوبات العقود كما يلي:

السنة المنتهية في	اللفترة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
-	١٦,٢٣٦,٩٩٤	الفواتير المصدرة - الدفعات المستلمة خلال الفترة / السنة
-	(٦,٨٦٥,٧١٣)	الإيرادات المعترف بها خلال الفترة / السنة
-	٩,٣٧١,٢٨١	في نهاية الفترة / السنة

١١ - الزكاة

١-١١ فيما يلي بيان بحركة مخصص الزكاة للفترة / للسنة:

السنة المنتهية في	اللفترة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٠٥,٠٢٥	٩٣,٢٨٨	في بداية الفترة / السنة
٩٣,٢٨٨	١,٠٦٠,٢٨٤	المحمل خلال الفترة / السنة
(١٠٥,٠٢٥)	(٩٣,٢٨٨)	المسدد خلال الفترة / السنة
٩٣,٢٨٨	١,٠٦٠,٢٨٤	في نهاية الفترة / السنة

٢-١١ الموقف الزكوي للشركة

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن جميع السنوات السابقة حتى عام ٢٠٢٤م. ولم تستلم الشركة أي ربوط زكوية.

مسقا الأولى للتطوير العقاري

تم تأسيس الشركة التابعة خلال سنة ٢٠٢٥م، لم يتم تقديم أي إقرارات زكوية إلى الهيئة بعد.

١٢ - الإيرادات من العقود مع العملاء

١-١٢ فيما يلي تفصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٣,٧٢١,٧٠٣	١٣٥,٢١٩,٤٧٣	بيع الوحدات العقارية
-	٦,٨٦٥,٧١٣	عقود المقاولات والتطوير للغير
-	٨٨٩,٠٦٠	الوساطة العقارية
-	٥٦,٨٤٩	التأجير
٢٣,٧٢١,٧٠٣	١٤٣,٠٣١,٠٩٥	

٢-١٢ توقيت اثبات الإيرادات:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٣,٧٢١,٧٠٣	١٣٦,١٠٨,٥٣٣	إيرادات يتم إثباتها عند نقطة زمنية معينة
-	٦,٩٢٢,٥٦٢	إيرادات يتم إثباتها على مدى زمني
٢٣,٧٢١,٧٠٣	١٤٣,٠٣١,٠٩٥	

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تنمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) مالم يذكر غير ذلك)

١٢- الإيرادات من العقود مع العملاء - تنمة

١٢-٣ الأسواق الجغرافية:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
١٤٣,٠٣١,٠٩٥	٢٣,٧٢١,٧٠٣
١٤٣,٠٣١,٠٩٥	٢٣,٧٢١,٧٠٣

داخل المملكة العربية السعودية

١٢-٤ الإيرادات حسب نوع العميل:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٧٣,١٧١,٠٩٥	٢٣,٧٢١,٧٠٣
٦٩,٨٦٠,٠٠٠	-
١٤٣,٠٣١,٠٩٥	٢٣,٧٢١,٧٠٣

عملاء القطاع الخاص والافراد
الجهات شبه الحكومية

١٣- التقارير القطاعية

تتمثل أنشطة المجموعة في قطاع التطوير العقاري السكني. تقوم المجموعة بتحليل المعلومات المالية لعملياتها ككل. وعليه، لم يتم إجراء تحليل قطاعي لقاتمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر وقائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة. يعتبر المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية أن المجموعة بمثابة قطاع تشغيلي واحد بناءً على طبيعة عملياتها ومنتجاتها حيث تتعلق جميع عمليات المجموعة بقطاع تشغيلي واحد وكما تتركز جميع نشاطات المجموعة وجميع أصول ومطلوبات المجموعة داخل المملكة العربية السعودية. تم الإفصاح عن المعلومات الجغرافية لإيرادات المجموعة في الإيضاح رقم ١٢.

١٤- الربح الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة وذلك بقسمة صافي ربح الفترة للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة كما في تاريخ القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة، إن ربحية السهم المخفضة مماثلة لربحية السهم الأساسية لعدم وجود أدوات مالية مخفضة.

لفترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٥٧,١١٢,٨٤٦	٦,٣٠٩,٠٧١
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٠,٥٧	٠,٠٦

صافي ربح الفترة (ﷲ)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ﷲ)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليعكس أثر عملية زيادة رأس المال التي تمت خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م.

١٥- الارتباطات الرأسمالية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية قدرها ١٤٢,١ مليون ﷲ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٤٠,٨ مليون ﷲ). تتعلق هذه الارتباطات بشكل رئيسي بعقود إنشاءات وخدمات استشارية تتعلق بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تنمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ﷲ) مالم يذكر غير ذلك)

١٦- توزيعات الأرباح

في تاريخ ١٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق: ١٥ يناير ٢٠٢٥ م) اعتمد مالك رأس المال توزيعات أرباح نقدية عن عام ٢٠٢٤ م بمبلغ ١٠,٥٠٠,٧٠٦ ﷲ (كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م: ٢,٥٩١,٠٠٠ ﷲ).

وفقا للتفويض الممنوح من قبل الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ١٠ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠٢٥ م)، أقر مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠٢٥ م) توزيع أرباح مرحلية بمبلغ ١٥,٤٠٠,٠٠٠ ﷲ.

١٧- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من النقد وما في حكمه والمستحق من طرف ذو علاقة والموجودات المتداولة الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من الدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى والقروض لأجل ومطلوبات العقود والمستحق إلى طرف ذو علاقة وتوزيعات الأرباح المستحقة الدفع.

قامت الإدارة بتقويم أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمستحق من طرف ذو علاقة والموجودات المتداولة الأخرى والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى والقروض لأجل ومطلوبات العقود والمستحق إلى طرف ذو علاقة وتوزيعات الأرباح المستحقة الدفع تقارب قيمتها الدفترية وذلك يعود بشكل كبير إلى سنة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

١٨- الأحداث اللاحقة

تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة منذ نهاية الفترة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م والتي قد تتطلب إفصاح أو تعديل على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

١٩- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ جمادى الأولى ١٤٤٧ هـ (الموافق ١١ نوفمبر ٢٠٢٥ م).

٣-١٥ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

رقم الصفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهم الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٧ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة إلى المساهم في شركة مسقا للإستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة مسقا للإستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة) ("الشركة")، وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهم الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، والتي تتضمن ملخصاً بالسياسات المحاسبية الجوهرية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة 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 أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وإن مسؤولياتنا بمقتضى تلك المعايير مبيّنة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا. وإننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد بالمملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن توفر أساساً 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 موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة بتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول أنها ستؤثر 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. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود التحريفات الهامة في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.



تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة
إلى المساهم في شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة) - تنمة

- مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة - تنمة الحصول على فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. ونستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن شركة مهام للاستشارات المهنية



عبد العزيز سعود الشيبيني
محاسب قانوني

قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم ٣٣٩
التاريخ: ٩ ذو القعدة ١٤٤٧م
الموافق: ٢٦ إبريل ٢٠٢٦م



شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢٠٢٤م ريال	٢٠٢٥م ريال	إيضاح
		الأصول
		الأصول غير المتداولة
٢٩,٧٥٥	١٣٥,١٧١	٥
		الممتلكات والمعدات
٢٩,٧٥٥	١٣٥,١٧١	
		إجمالي الأصول غير المتداولة
		الأصول المتداولة
١٢١,٤٢٥,٨٥٤	١١٤,٥٠٦,٦٧٧	٦
		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٧١٥,٠٧٨	٢,٨٩٤,٢٣٤	٧
		المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول المتداولة الأخرى
٨٩٤,٠٧٩	٤٣,٠٣٤,٩٩٢	
		النقد لدى البنوك
١٢٥,٠٣٥,٠١١	١٦٠,٤٣٥,٩٠٣	
١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	١٦٠,٥٧١,٠٧٤	
		إجمالي الأصول
		حقوق المساهم والمطلوبات
		حقوق المساهم
٢٥,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨
		رأس المال
٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	٨
		رأس المال الإضافي
١٠,٥٠٠,٧٠٦	٤٦,٤٣٠,٣٣٨	
		الأرباح المبقاة
١١٠,٥٠٠,٧٠٦	١٤٦,٤٣٠,٣٣٨	
		إجمالي حقوق المساهم
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٩
		القرض لأجل
١٤٧,٩١١	٤٢١,٧٠٧	١٠
		مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين
٧,١٤٧,٩١١	٤٢١,٧٠٧	
		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
١٣,٠٧٢	-	٩
		القرض لأجل
٣,٥٣٧,١٣٣	-	١١
		المبلغ المستحق الى المساهم
-	٨,١٥٢,٢٢٩	١٢
		التزامات العقود
٣,٧٧٢,٦٥٦	٤,٣٩١,٢٤٧	١٣
		الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى
٩٣,٢٨٨	١,١٧٥,٥٥٣	١٤
		مخصص الزكاة
٧,٤١٦,١٤٩	١٣,٧١٩,٠٢٩	
١٤,٥٦٤,٠٦٠	١٤,١٤٠,٧٣٦	
		إجمالي المطلوبات المتداولة
		إجمالي المطلوبات
١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	١٦٠,٥٧١,٠٧٤	
		إجمالي حقوق المساهم والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢٠٢٤م ريال	٢٠٢٥م ريال	إيضاح	
٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٦٢,٨١٩,٩٢٩	١٥	الإيرادات
(٢٣,١٦٨,٨٤٠)	(٩٧,٢٢٣,٢٩٥)	١٦	تكلفة الإيرادات
١٣,٠٢٩,٧٩٣	٦٥,٥٩٦,٦٣٤		مجمل الربح
(٧١٣,٥٠٥)	(١,٧٥٥,١٦٥)	١٧	المصاريف البيعية والتسويقية
(١,٣٣٠,٧٠١)	(٢,٩٤٥,٨٩٧)	١٨	المصاريف العمومية والإدارية
١٠,٩٨٥,٥٨٧	٦٠,٨٩٥,٥٧٢		الربح التشغيلي
-	١,٢٨٦,٥٠٢	٦	مكاسب بيع العقار الاستثماري
٢٩٩,٠٨٨	٨٧٤,٧٢٢		الإيرادات التمويلية من المراجعات
(٦٤١,١٣٨)	(٢٠,٠٤٠)	١٩	تكلفة التمويل
١٠,٦٤٣,٥٣٧	٦٣,٠٣٦,٧٥٦		الربح قبل الزكاة
(٩٣,٢٨٨)	(١,١٧٥,٥٥٢)	١٤	الزكاة
١٠,٥٥٠,٢٤٩	٦١,٨٦١,٢٠٤		ربح السنة
(٤٩,٥٤٣)	(٣٠,٨٦٧)	١٠	الخسارة الشاملة الأخرى بند لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة: خسائر إعادة قياس مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٠,٥٠٠,٧٠٦	٦١,٨٣٠,٣٣٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,١١	٠,٦٢	٢٠	ربحية السهم: ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهم الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

	الإجمالي #	الأرباح المتبقية #	الإحتياطي النظامي #	رأس المال الإضافي #	رأس المال #
	٤٠,٤٩,٦١١	٣,٦٢٢,١٥٠	٤٠,٢,٤٦١	-	٢٥,٠٠٠
	١,٠٥٥,٢٤٩	١,٠٥٥,٢٤٩	-	-	-
	(٤٩,٥٤٣)	(٤٩,٥٤٣)	-	-	-
	١,٠٥٥,٠٠٠	١,٠٥٥,٠٠٠	-	-	-
	-	٤٠,٢,٤٦١	(٤٠,٢,٤٦١)	-	-
	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-
	(٤,٠٢٤,٦١١)	(٤,٠٢٤,٦١١)	-	-	-
	١١,٠٥٥,٠٠٠	١,٠٥٥,٠٠٠	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
	١١,٠٥٥,٠٠٠	١,٠٥٥,٠٠٠	-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
	٦١,٨٦١,٢٠٤	٦١,٨٦١,٢٠٤	-	-	-
	(٣٠,٨٦٧)	(٣٠,٨٦٧)	-	-	-
	٦١,٨٣٠,٣٣٧	٦١,٨٣٠,٣٣٧	-	-	-
	(٢٥,٩٠٠,٧٠٥)	-	-	(٩٩,٩٧٥,٠٠٠)	٩٩,٩٧٥,٠٠٠
	١٤٦,٤٣٠,٣٣٨	٤٦,٤٣٠,٣٣٨	-	-	١,٠٠٠,٠٠٠

كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
المحول من الإحتياطي النظامي الى الأرباح المتبقية
رأس المال الإضافي
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م
ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
زيادة رأس المال (إيضاح ٨)
توزيعات الأرباح (إيضاح ٢١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة مسقا للاستثمار
 (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

 قائمة التدفقات النقدية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح
١٠,٦٤٣,٥٣٧	٦٣,٠٣٦,٧٥٦	
١٤,٩٧٨	٣٣,١٨٤	٥
-	(١,٢٨٦,٥٠٢)	٦
٦٤١,١٣٨	٢٠,٠٤٠	١٩
٥١,٤٠٩	٢٤٣,٠٦١	١٠
١١,٣٥١,٠٦٢	٦٢,٠٤٦,٥٣٩	
(٥٠,٩٢٣,٩٦٠)	٤,٦٦٢,٥٢٨	
(١,٨٢٢,١٨٢)	(١٧٩,١٥٦)	
٢,٦٦٢,٠٦٦	٦١٨,٥٩١	
-	٨,١٥٢,٢٢٩	
(٣٨,٧٣٣,٠١٤)	٧٥,٣٠٠,٧٣١	
(١,٠٧٩)	(١٥,٩٨٦)	١٠
(١٠٥,٠٢٥)	(٩٣,٢٨٧)	١٤
(١,٢٤٢,٤٥٩)	(٤,١٨٦)	
(٤٠,٠٨١,٥٧٧)	٧٥,١٨٧,٢٧٢	
(١٤,٤٧٠)	(١٣٨,٦٠٠)	٥
-	٣,٥٤٣,١٥١	
(١٤,٤٧٠)	٣,٤٠٤,٥٥١	
٨٢١,٧٠٢	-	
(٦,٩٨٦,٩٢٨)	(٧,٠١٣,٠٧٢)	
٣٧,٥٨٠,٦٥٣	(٣,٥٣٧,١٣٣)	
(٤,٠٢٤,٦١١)	(٢٥,٩٠٠,٧٠٥)	٢١
٢٧,٣٩٠,٨١٦	(٣٦,٤٥٠,٩١٠)	
(١٢,٧٠٥,٢٣١)	٤٢,١٤٠,٩١٣	
١٣,٥٩٩,٣١٠	٨٩٤,٠٧٩	
٨٩٤,٠٧٩	٤٣,٠٣٤,٩٩٢	
-	٩٩,٩٧٥,٠٠٠	
-	٢,٢٥٦,٦٤٩	٦
٤٠٢,٤٦١	-	
٤٥٨,٥٩٢	-	
٩٩,٩٧٥,٠٠٠	-	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١- معلومات حول الشركة

شركة مسقا للاستثمار ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في الرياض، بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٧٣٥٥٣ بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠ م).

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة وترميم المباني السكنية والغير سكنية، وشراء الاراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية والغير سكنية، وأنشطة إدارة المزايدات العقارية، والتحليل العقاري، وتسويق الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة في الوقت والتطوير العقاري بأساليب البناء الحديث للتطوير العقاري.

إن العنوان المسجل للشركة هو ٦٧١١ العقيق، ٣٧٨١ ص.ب ٢٠١٨، الرياض ١٣٥١١، المملكة العربية السعودية.

في تاريخ ٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق: ٥ يناير ٢٠٢٥ م) قرر المالك لرأس المال تحويل الشكل النظامي للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة وزيادة رأس المال ليصبح ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٪، وقد تم استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بزيادة رأس المال وتعديل الشكل النظامي للشركة خلال عام ٢٠٢٥ م.

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركة التابعة المذكورة أدناه (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"):

الشركة التابعة	الكيان القانوني	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية المباشرة %
مسقا الأولى للتطوير العقاري (*)	شركة ذات مسؤولية محدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪
			٢٠٢٤ م
			٢٠٢٥ م
			-

(*) في تاريخ ١٣ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٣ مارس ٢٠٢٥ م)، قامت الشركة بتأسيس شركة مسقا الأولى للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ومسجلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٢١٢٣٤٥ في المملكة العربية السعودية ومملوكة بالكامل من قبل الشركة، وتشمل أنشطة الشركة الإنشاءات العامة للمباني السكنية والغير السكنية.

٢- أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها معاً بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للمجموعة والشركة التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها القدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها؛
- التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطاتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغيير في عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورة أعلاه.

عندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لها السيطرة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لتعطيتها القدرة العملية على توجيه الأنشطة المعنية للشركة المستثمر فيها بصورة فردية.

تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويشمل ذلك:

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢- أساس الإعداد - تنمة

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية - تنمة

- حجم حقوق التصويت الخاصة بالشركة بالتناسب مع حجم حقوق التصويت المملوكة للأطراف الأخرى.
 - حقوق التصويت المحتملة المملوكة للشركة أو حقوق التصويت المملوكة للأطراف الأخرى.
 - الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن المجموعة لديها، أو لا يوجد لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة المعنية عند الحاجة إلى اتخاذ القرارات، بما في ذلك طرق التصويت في اجتماعات المساهم السابقة.
- يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. وعلى وجه التحديد، يدرج دخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.
- يتم حذف كافة الأصول والمطلوبات وكذلك حقوق المساهم والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين والتي يتم قياسها وفقاً لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢-٤ العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي (ر.س.)، والذي يمثل أيضا العملة الوظيفية للمجموعة.

٢-٥ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

طبقت المجموعة التعديلات والتفسيرات التالية لأول مرة في عام ٢٠٢٥م، ولم يكن لها تأثير هام على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم إمكانية التحويل

تطبيق التعديلات عندما تكون لدى المنشأة معاملة أو رصيد بعملة أجنبية، ولكن في تاريخ القياس لا تتمكن المنشأة من تحويل تلك العملة إلى عملة أخرى لغرض محدد بسبب قيود قانونية أو عملية. ولم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٢-٦ المعايير الصادرة وغير السارية المفعل بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م مع السماح بالتطبيق المبكر، ولكن لم تقم المجموعة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية الموحدة.

- **تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية**
تتضمن التعديلات توضيح متطلبات توقيت الاعتراف بالأصول والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها (مع استثناء جديد لبعض المطلوبات التي تتم تسويتها عبر أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني)، وتعزيز الإرشادات المتعلقة بتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار مدفوعات أصل الدين وتكاليف التمويل فقط، إلى جانب إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي قد تؤثر على التدفقات النقدية بما في ذلك الأدوات المرتبطة بعوامل الاستدامة (ESG)، وتحديث متطلبات الإفصاح الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

• المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ - العرض والفصاح في القوائم المالية

يعد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ معياراً جديداً للعرض والإفصاح في القوائم المالية يركز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة، من خلال إعادة تنظيم هيكل القائمة، وفرض إفصاحات عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة التي كان يتم الإفصاح عنها خارج القوائم المالية، إلى جانب تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف المطبقة على القوائم المالية الأولية والإفصاحات بشكل عام.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢- أساس الإعداد - تنمة

٦-٢ المعايير الصادرة وغير السارية المفعل بعد - تنمة

• التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١

تتضمن تسعة تعديلات ضيقة النطاق تقدم توضيحات وتبسيطات وتصحيحات بهدف تعزيز الاتساق عبر المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١ و ٧ (بما في ذلك الإرشادات المصاحبة لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٧ و ٩ و ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٧؛ وتسري هذه التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ م (مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه)، ومن غير المتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

يُتيح هذا المعيار للشركات التابعة المؤهلة التي لا تتمتع بمساءلة عامة تطبيق متطلبات إفصاح مخفّضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض وفق المعايير الدولية للتقرير المالي بالكامل؛ ويسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ م مع السماح بالتطبيق المبكر، وينطبق فقط على الشركات التابعة وفق تعريف المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ التي تقوم الشركة الأم لديها بنشر قوائم مالية متوافقة مع المعايير الدولية للتقرير المالي ومتاحة للاستخدام العام.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر؛ وهي تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك التوقعات المستقبلية.

٣-١ المصادر الرئيسية لعدم التأكيد بشأن التقديرات المحاسبية

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل؛ ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة مع النتائج الفعلية ذات الصلة. يُرد فيما يلي التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر كبيرة، والتي قد ينتج عنها تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

إيرادات عقود المقاولات

يتم الاعتراف بإيرادات العقود طويلة الأجل على أساس نسبة الإنجاز عندما يُمكن للإدارة تقدير نتيجة تلك العقود بشكلٍ موثوق. وتقوم الإدارة بإعداد تقديرات للتكاليف اللازمة لإنجاز العقود قيد التنفيذ كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة آخذة بعين الاعتبار التكاليف المتكبدة لتاريخه والتغيرات التي تطرأ على التقديرات الأولية ومرحلة إنجاز العقود. وتُستخدم هذه التقديرات في تحديد نسبة إنجاز العقود، والتي يتم بناء عليها الاعتراف بالإيرادات والأرباح من هذه العقود. علماً بأنه يُمكن أن ينتج عن التغيرات اللاحقة في الظروف اختلاف بين التكلفة الفعلية والتقديرات الأولية.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

يحدث الانخفاض في القيمة عند زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لأصول مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الإستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

الالتزامات المحتملة

بحكم طبيعتها، لن يتم تحديد الالتزامات المحتملة إلا عند حدوث أمر ما أو أكثر أو فشل حدوده مُستقبلاً. إن تقييم مثل هذه الالتزامات ينطوي بطبيعته على ممارسة الأحكام والتقديرات الهامة لتنتج الأحداث المستقبلية.

التزامات الزكاة والموقف الزكوي عن السنوات التي لم يتم الاتفاق عليها مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

إن مخصص الزكاة المدرج في قائمة المركز المالي الموحدة يمثل أفضل تقدير للإدارة لقيمة الالتزام القائم عن السنوات التي لم يتم الاتفاق عليها بعد مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢- أساس الإعداد - تنمة

١-٣ المصادر الرئيسية لعدم التأكد بشأن التقديرات المحاسبية - تنمة

الالتزامات المحتملة - تنمة

وقد احتسب الوعاء الزكوي بناءً على فهم الشركة للأنظمة الزكوية والضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وتخضع الأنظمة الزكوية والضريبية في المملكة العربية السعودية لتفسيرات متباينة. وقد تختلف الربوط التي تصدرها الهيئة عن الإقرارات المقدّمة من المجموعة.

المخصصات

تعتمد المخصصات بحسب طبيعتها، على تقديرات وعمليات تقويم للتأكد مما إذا تم استيفاء معايير الإثبات، بما في ذلك تقدير احتمالية التدفقات النقدية الصادرة. تستند تقديرات الإدارة بشأن المخصصات المتعلقة بالأمور البيئية إلى تقدير التكاليف. بعد الأخذ بعين الاعتبار، المشورة القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة حالياً، كما تتضمن تكاليف التخارج إن وجدت، بالإضافة إلى ابداء الإدارة لحكم في تقدير التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة لمدفوعات إغلاق الموقع أو تكاليف التخارج الأخرى. تنطوي مخصصات العقود التي تعتبر تكاليفها أكبر من منافعها أو المطلوبات غير المؤكدة على أفضل تقدير للإدارة فيما إذا كانت التدفقات النقدية الصادرة محتملة.

مبدأ الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية. قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن الشركة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهرى قد يثير شكوكاً حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢-٣ الأحكام الهامة المستخدمة عند تطبيق المعايير المحاسبية

الوفاء بالتزامات الأداء

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء" المعتمد في المملكة العربية السعودية من الإدارة إجراء الأحكام بشأن توقيت الوفاء بالتزامات الأداء المنصوص عليها في العقود المبرمة مع العملاء، الأمر الذي له أثر جوهرى على صافي دخل المجموعة. وعليه، يجب على المجموعة تقويم كافة عقودها المبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن وذلك لتحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. بالنسبة لكافة التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا تم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني، أي تحويل السيطرة على الأعمال المنجزة إلى العميل على مدى زمني. وفي حالة عدم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني، تقوم المجموعة عندئذ بإثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن والتي يتم عندها تحويل السيطرة على الأعمال المنجزة إلى العميل. تشمل العوامل التي تأخذها المجموعة بعين الاعتبار لتقويم ما إذا كانت التزامات الأداء تم الوفاء بها عند نقطة من الزمن على تقويم ما إذا (١) كان لدى المجموعة حق حالي في المبلغ مقابل الأعمال المنجزة، (٢) قامت المجموعة بتنفيذ الأعمال، (٣) تم قبول الأعمال المنجزة التي قامت المجموعة بتنفيذها من قبل العميل.

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي بيان السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة:

تصنيف الأصول والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تظهر الشركة الأصول والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على تصنيفها كمتداولة أو غير متداولة. وتُعد الأصول متداولة عندما:

(أ) يُتوقع تسيلها أو أن تكون هناك نية لبيعها أو استنفادها خلال دورة الأعمال التشغيلية العادية للشركة؛

(ب) الاحتفاظ بها بصورة رئيسة لأغراض المتاجرة؛

(ج) يتوقع بيعها خلال الاثني عشر شهراً اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها؛ أو

(د) تكون في صورة أرصدة لدى البنوك، ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أي التزامات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها.

وتُصنّف الشركة جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة. وعندما لا تكون دورة الأعمال التشغيلية العادية للشركة محددة بوضوح، فمن المفترض أن تكون مدتها اثني عشر شهراً.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

تصنيف الأصول والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تنمة

تُصنّف الشركة المطلوبات على أنها متداولة عندما:

(أ) يُتوقع سداد الالتزام خلال دورة الأعمال التشغيلية العادية للشركة؛

(ب) الاحتفاظ بها بصورة رئيسة لأغراض المتاجرة،

(ج) استحقاق سداد الالتزام خلال الاثني عشر شهرًا اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها؛ أو

(د) عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا اللاحقة للفترة المالية المُفصّل عنها. وتُصنّف الشركة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

النقد لدى البنوك

يتكون النقد لدى البنوك من النقد المودّع لدى بنوك محلية. تخضع هذه الأرصدة لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة.

الأدوات المالية

تصنف الأصول المالية، عند الإثبات الأولي لها، والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الأصول المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم قياس الأصول المالية والمطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة. عند الإثبات الأولي لها، فإن تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو إصدار أصول مالية ومطلوبات مالية تتم إضافتها أو خصمها من القيمة العادلة للأصول المالية والمطلوبات المالية، حسبما هو ملائم. يتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ على أصول مالية مكتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

الأصول المالية

الإثبات اللاحق للأصول المالية

لدى الشركة الأصول المالية التالية:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

وتشتمل هذه الفئة على الأصول المتداولة الأخرى. لدى الشركة الأصول المالية بالتكلفة المطفأة فقط. تقاس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين وكانت غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج الأعمال بهدف اقتناء الأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقبية، و
- أن ينتج عن الشروط التعاقبية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

تقاس لاحقاً الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الأصول المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء فترة ما بعد قيام الشركة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بإدارة الأصول المالية.

التوقف عن إثبات الأصول المالية

تقوم الشركة بالتوقف عن إثبات الأصول المالية فقط عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصول أو قيام الشركة بتحويل الأصول المالية وكافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصول إلى طرف آخر. وفي الحالات التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تقوم الشركة بإثبات الحصة المتبقية في الأصل والالتزام المتعلق به بالمبلغ الذي يتعين عليها دفعه. وفي حالة احتفاظ الشركة بكافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل المالي المحول، تستمر الشركة في إثبات الأصل المالي.

عند التوقف عن إثبات أصل مالي تم قياسه بالتكلفة المطفأة، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومبلغ العوض المستلم أو المستحق القبض في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

المطلوبات المالية

تصنف الشركة المطلوبات المالية الخاصة بها، كمطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حالة تصنيفها كمطلوبات مالية مقتناة لأغراض المتاجرة أو كمشترقات أو تم تخصيصها على هذا النحو عند الإثبات الأولى لها.

تشتمل المطلوبات المالية للشركة على الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى والمبلغ المستحق الى المساهم والقرض لأجل والتزامات العقود.

الآتيات اللاحق للمطلوبات المالية

تُقاس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

التوقف عن اثبات المطلوبات المالية

يتوقف التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزامات المستحقة بموجب المطلوبات أو إلغاءها أو انتهاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي حالي بأخر من قبل نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة بشكل كبير أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية تعديلاً جوهرياً، فيعتبر هذا التغيير أو التعديل على أنه توقف عن الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. ويُعترف بالفارق في القيم الدفترية في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تُجرى مقاصة الأصول المالية والمطلوبات المالية، ويُفصح عن صافي المبالغ في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق نافذ قانوناً حفي الوقت الراهن في إجراء مقاصة المبالغ المُعترف بها، وهناك نية إما تسويتها على أساس الصافي أو تسهيل الأصول وسداد المطلوبات في آن واحد.

العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

يتم قياس جميع العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع مبدئياً بتكلفة الاقتناء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من وحدات عقارية يتم تطويرها بهدف بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة الى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بما في ذلك تكلفة الأراضي والتكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة والمصروفات غير المباشرة التي تم تكديدها لتصل العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع الى حالتها الراهنة.

ويتم تصنيف العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في قائمة المركز المالي الموحدة في تاريخ التقرير المالي كأصول متداولة.

الممتلكات والمعدات

تُدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد حسم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتركمة الناشئة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتتضمن هذه التكاليف؛ تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل (الأصول المؤهلة)، في حال استيفاء معايير الاعتراف. وعندما يتم إنشاء هذه الأصول داخلياً، فإن تكلفتها تشمل جميع المبالغ اللازمة للوصول بالأصل إلى وضعه وموقعه الحالي ليكون جاهزاً للاستخدام المقصود له من قبل الشركة؛ ويستثنى من ذلك جميع التكاليف الأخرى مثل المصاريف العمومية والإدارية وتكاليف التدريب. وأي تكاليف لدراسة الجدوى، فتحمّل على المصاريف عند تكديدها إلا إذا كانت تتعلق بأصلٍ محدد يتم إنشاؤه داخلياً وتنسب إليه بشكل مباشر.

يتم تحميل استهلاك الأصول لتوزيع تكلفة الأصول مطروحاً منها قيمتها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت.

يُحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على سنوات الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول وذلك على النحو التالي.

السنوات	فئة الممتلكات والمعدات
٥ سنوات	السيارات
٤ سنوات	الأثاث والمفروشات

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للأصول وتعديلها على أساس مستقبلي، إذا كان ذلك مناسباً، في نهاية كل فترة مالية. ويتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام مُعترف به مبدئياً وذلك عند استبعاده أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من استخدامه. وتُدرج أية أرباح أو خسائر ناشئة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (والتي يتم احتسابها كفرق بين صافي حصيلة الاستبعادات والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الانخفاض في قيمة الأصول غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة، للتأكد فيما إذا كان هناك مؤشر على احتمالية انخفاض قيمة أصل غير مالي. وفي حال وجود هذا المؤشر، أو عندما يستلزم الأمر إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي لأصل ما، تُقدر الشركة قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل؛ القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المُدرّة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمه قيد الاستخدام، أيهما أعلى، وتحدّد القيمة القابلة للاسترداد للأصل بعينه، ما لم يحقق الأصل تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك المحققة من أصل آخر أو مجموعة الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المُدرّة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، يُعتبر الأصل منخفض القيمة، ويُخفّض إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تقدير القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الزكاة؛ والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. يعتمد احتساب الشركة للانخفاض في القيمة على أساس الميزانية التفصيلية والحسابات المتوقعة، والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المُدرّة للنقد بالشركة التي تم تخصيص الأصول لها كل على حدة. وتغطي هذه الميزانية والحسابات المتوقعة بصفة عامة فترة خمس سنوات. أما بالنسبة للفترة الطويلة، فيُحتسب معدل النمو الطويل الأجل ويطبّق على التدفقات النقدية المستقبلية المُتوقعة للفترة اللاحقة. وعندما يتم عكس قيد الخسارة الناشئة عن الانخفاض في القيمة لاحقاً، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المُدرّة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد؛ بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية التي ازدادت؛ القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم وجود خسارة ناشئة عن انخفاض القيمة والتي تم الاعتراف بها للأصل أو الوحدة المُدرّة للنقد في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس قيد الخسارة الناشئة عن الانخفاض في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات التزام لقاء المنافع المستحقة للموظفين بشأن الرواتب والأجور والإجازات السنوية وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام بالمبلغ غير المخصوم للمنافع المتوقع دفعها لقاء تلك الخدمات.

مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد التزام المنافع المحددة للموظفين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، بالإضافة إلى عمليات التقويم الاكتواري التي يتم إجراؤها في نهاية كل سنة مالية. يتم إظهار عمليات إعادة القياس، التي تتضمن الأرباح والخسائر الاكتوارية، فوراً في قائمة المركز المالي الموحدة مع إثبات الزيادة أو النقص ضمن الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. كما يتم إظهار عمليات إعادة القياس المثبتة ضمن الدخل الشامل الآخر فوراً ضمن الأرباح المبقاة ولن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترات اللاحقة.

يتم إثبات التغييرات في القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة، الناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كتكاليف خدمة سابقة. يتم احتساب العمولة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة على صافي التزامات أو أصول المنافع المحددة.

تتكون أصول أو التزامات المنافع المحددة من القيمة الحالية للالتزامات المحددة، ناقصاً تكاليف الخدمة السابقة وناقصاً القيمة الحالية لأصول البرنامج التي يجب أن تسدد منها الالتزامات. وفي الوقت الحاضر، إن البرنامج غير ممول ولا يوجد له أية أصول.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (نظامية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، بحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد جزء من أو كامل المخصص، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يُعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً.

ويُعرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بالصافي، بعد خصم أي مبالغ مستردة. وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يُعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية
الزكاة

تخضع الشركة للزكاة بموجب لائحة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة)، ويتم تحميل مخصص الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ويتم احتساب الفروق، إن وجدت عند الانتهاء من الربوط الزكوية عندما يتم تحديد هذه المبالغ وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للمحاسبة ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والموجودات بالصادفي، بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء: عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من الهيئة؛ حيث يُعترف في هذه الحالة بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يقتضي الحال. يُدرج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى الهيئة كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي الموحدة.

ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الأصول العقارية ولا يمكن استردادها من الهيئة. يتم اثبات ضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء العقارات المحفوظ بها للتطوير والبيع.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو يتم دفعه لتسوية التزام في معاملة اعتيادية بين مشاركين في السوق بتاريخ القياس، يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض أن معاملات بيع الأصل أو تحويل الإلتزام يحدث إما:

- في السوق الرئيسي للأصول أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ملائمة الخاصة بالأصول أو المطلوبات

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة يجب أن يكون قابلاً للوصول إليه من قبل الشركة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي سوف يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام بإفتراض أن المشاركين في السوق يمثلون مصلحتهم الإقتصادية. عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية تأخذ في الإعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع إقتصادية باستخدام الأصول في أقصى وأفضل استخداماتها أو بيعها لمشارك آخر في السوق يستخدم نفس الأصل في أقصى وأفضل استخدام له.

يتم تصنيف كافة الأصول والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن تسلسل القيمة العادلة ويتم الإفصاح عن ذلك أدناه، بناء على مدخلات أقل مستوى الذي يعتبر هاماً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الاسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للأصول والمطلوبات المماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم يكون أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن إدراكه إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم يكون أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة لا يمكن إدراكه (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

بالنسبة للأصول والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير. تقوم الشركة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكررة وقياس القيمة العادلة غير المتكررة.

في تاريخ كل تقرير تقوم الشركة بتحليل التغيرات في قيم الأصول والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة، ولهذا التحليل تقوم الشركة بالتحقق من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال مطابقة المعلومات في احتساب التقييم مع العقود والمستندات الأخرى ذات العلاقة، كما تقوم الشركة بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل أصل أو التزام مع المسافر الخارجية الأخرى لتحديد ما إذا كان التغير معقولاً لأغراض وإفصاحات القيمة العادلة قامت الشركة بتحديد فئات الأصول والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الإلتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

الإيرادات من العقود مع العملاء

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن يمكن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية إلى الشركة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف إن أمكن، بشكل موثوق به. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط السداد المحددة تعاقدياً باستثناء الضرائب أو الرسوم.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج يتكون من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء":

- الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل: يتم تعريف العقد كاتفاق بين طرفين أو أكثر حيث ينتج عنه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعيار الذي يجب أن تكون عليه العقود.
- الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو الوعد الذي يتم تحديده في العقد مع العميل لنقل البضائع أو الخدمات للعميل.
- الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة استحقاقه مقابل تحويل المخزون أو الخدمات المتعد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء واحد، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة (٥): الاعتراف بالإيرادات: تعترف المجموعة بالإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء.

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل ذو استخدام بديل لدى الشركة، وأن الشركة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فأنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

إيرادات من بيع الوحدات العقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات العقارية عندما تقوم الشركة بتسليم الوحدات إلى العميل؛ ويكون للعميل حرية التصرف الكاملة في استخدام أو بيع هذه الوحدات، مع عدم وجود التزام غير مستوف يمكن أن يؤثر على قبول العميل للوحدات. ولا يتحقق التسليم حتى يتم تسليم الوحدات وفقاً لشروط العقد، ويتم تحويل كافة المخاطر إلى العميل، وأن يكون العميل قد قبل الوحدات وفقاً لعقد البيع أو انقضت أحكام القبول أو أن يكون لدى الشركة دليل موضوعي على استيفاء جميع معايير القبول.

إيرادات من عقود المقاولات و التطوير

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود التي تستوفي معايير الاعتراف بالإيرادات على مدى زمني، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالإشارة إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، وساعات العمل المنفقة، والتكاليف المتكبدة، والوقت المنقضي أو ساعات تشغيل الآلات المستخدمة) نسبة إلى إجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار. تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء الشركة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل الكميات غير المتوقعة من المواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة المدخلات لأي تكاليف متكبدة لا تتناسب مع تقدم المجموعة في الوفاء بالتزام الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

كما ولدى المجموعة عقود مبرمة مع العملاء لتقديم خدمات التطوير العقاري لمشاريح عقارية مملوكة لهم. وبموجب هذه العقود، تقوم المجموعة بتقديم خدمات التطوير التي تشمل تنسيق اختيار المقاولين المناسبين، وإدارة عملية التطوير، وتسليم المشروع للعميل، وذلك مقابل نسبة محددة من تكاليف التطوير المتكبدة.

لا تمتلك المجموعة السيطرة على العقارات أثناء مرحلة التطوير وقبل تحويلها إلى العميل، حيث تعمل المجموعة كوكيل. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بالإيرادات بصافي المبلغ الذي يتم الاحتفاظ به ضمن هذه الترتيبات.

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤- السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الإيرادات من العقود مع العملاء - تنمة

الإيرادات من عقود التطوير - تنمة

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من خدمات التطوير العقاري على مدى فترة زمنية، حيث يستلم العميل المنافع المقدمة في الوقت نفسه. ويتم قياس الإيرادات والاعتراف بها بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة لمشروع التطوير العقاري الخاصة بالعملاء.

التزامات العقود

تمثل التزامات العقود الائتمانية المتعلقة بتحويل الخدمات إلى العملاء، والتي استلمت المجموعة مقابلها العوض (أو أن العوض كان مستحقاً) من العميل. وفي حالة قيام العميل بدفع العوض قبل قيام المجموعة بتحويل الخدمة إلى العميل، يتم إثبات مطلوبات العقد عند سداد المبلغ أو استحقاقه (أيهما يحدث أولاً). يتم إثبات التزامات العقود كإيرادات عند قيام المجموعة بالوفاء بالتزام أداؤها بموجب العقد.

تكلفة الإيرادات للإيرادات المعترف بها على مدى فترة زمنية باستخدام طريقة المدخلات

تتضمن تكلفة الإيرادات للإيرادات المعترف بها على مدى فترة زمنية باستخدام طريقة المدخلات على تكاليف البناء. يتم الاعتراف بالتكاليف على أساس التكاليف التي تكبدها المجموعة للوفاء بالتزام الأداء.

المصاريف العمومية والإدارية

تتعلق هذه المصاريف بمصاريف التشغيل التي لا تتعلق مباشرة بتطوير أو بيع أي وحدات عقارية أو خدمات. وتشمل هذه أيضاً مخصصات النفقات غير المباشرة العامة التي لا تعود تحديداً إلى تكلفة الإيرادات. يتم توزيع النفقات غير المباشرة على تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية، عند الاقتضاء على أساس ثابت بناءً على معدلات محددة مسبقاً من قبل المجموعة.

ربحية السهم

تقوم المجموعة بعرض ربحية السهم الأساسية والمخفضة، إن وجدت، لأسهمها العادية. ويتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى حملة الأسهم العادية للمجموعة على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة المالية. لم يتم إصدار أي أسهم عادية محتملة من قبل المجموعة وبالتالي فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة هي نفسها.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح كمطلوبات عند المصادقة عليها من قبل الجمعية العامة. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة في قائمة التغيرات في حقوق المساهم الموحدة.

الجهات ذات العلاقة

تعتبر الجهة ذات علاقة بالمجموعة إذا كان للمجموعة القدرة بشكل مباشر أو غير مباشر، على السيطرة على الجهة أو لها تأثير جوهري على الجهة في اتخاذ قرارات التشغيل المالي أو العكس، أو حيث تكون المجموعة والجهة تخضعان للسيطرة المشتركة أو التأثير الجوهري. كما تشمل الجهات ذات العلاقة مدراء الإدارة العليا للمجموعة. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط المعاملات مع الجهات ذات العلاقة حسب السياسة المعتمدة في الشركة ووفقاً لمتطلبات النظام الأساسي.

شركة مسقا للإستثمار
 (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥- الممتلكات والمعدات

الإجمالي ريال	الأثاث والمفروشات ريال	السيارات ريال	
			التكلفة:
٧٤,٣٧٠	١٧,٣٧٠	٥٧,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٥ م
١٣٨,٦٠٠	١٩,٩١١	١١٨,٦٨٩	الإضافات
٢١٢,٩٧٠	٣٧,٢٨١	١٧٥,٦٨٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
			الاستهلاك المتراكم
٤٤,٦١٥	١,٨٦٥	٤٢,٧٥٠	في ١ يناير ٢٠٢٥ م
٣٣,١٨٤	٥,٥٤٧	٢٧,٦٣٧	المحمل للسنة
٧٧,٧٩٩	٧,٤١٢	٧٠,٣٨٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٣٥,١٧١	٢٩,٨٦٩	١٠٥,٣٠٢	صافي القيمة الدفترية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
			التكلفة:
٥٩,٩٠٠	٢,٩٠٠	٥٧,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٤,٤٧٠	١٤,٤٧٠	-	الإضافات
٧٤,٣٧٠	١٧,٣٧٠	٥٧,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
			الاستهلاك المتراكم
٢٩,٦٣٧	١,١٣٧	٢٨,٥٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٤,٩٧٨	٧٢٨	١٤,٢٥٠	المحمل للسنة
٤٤,٦١٥	١,٨٦٥	٤٢,٧٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٩,٧٥٥	١٥,٥٠٥	١٤,٢٥٠	صافي القيمة الدفترية: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

حمل قسط الاستهلاك على المصاريف العمومية والإدارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

٦- العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تتمثل العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بشكل رئيسي في تكلفة الأراضي والتطوير التي تكبدها المجموعة بغرض إنشاء وحدات سكنية لغرض البيع في المستقبل. وفيما يلي ملخص الحركة على العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع خلال السنة:

المجموع ريال	عقارات تحت التطوير ريال	عقارات جاهزة للبيع ريال	
١٢١,٤٢٥,٨٥٤	٧٨,٧٢١,٢٦٢	٤٢,٧٠٤,٥٩٢	١ يناير ٢٠٢٥ م
٧٥,٩٨٩,٦٥٠	٧٥,٩٨٩,٦٥٠	-	إضافات
-	(٦٠,٤٦٨,٠٢٤)	٦٠,٤٦٨,٠٢٤	تحويل
(٢,٢٥٦,٦٤٩)	-	(٢,٢٥٦,٦٤٩)	المحول للعقار الاستثماري
(٨٠,٦٥٢,١٧٨)	-	(٨٠,٦٥٢,١٧٨)	تكلفة العقارات المباعة
١١٤,٥٠٦,٦٧٧	٩٤,٢٤٢,٨٨٨	٢٠,٢٦٣,٧٨٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٦- العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع - تنمة

المجموع #	عقارات تحت التطوير #	عقارات جاهزة للبيع #	
٧٠,٠٤٣,٣٠٢	٥٤,٧٠٠,٥١٣	١٥,٣٤٢,٧٨٩	١ يناير ٢٠٢٤ م
٧٤,١٨٩,٤٣٣	٧٤,١٨٩,٤٣٣	-	إضافات
-	(٥٠,١٦٨,٦٨٤)	٥٠,١٦٨,٦٨٤	تحويل
(٢٢,٨٠٦,٨٨١)	-	(٢٢,٨٠٦,٨٨١)	تكلفة العقارات المباعة
<u>١٢١,٤٢٥,٨٥٤</u>	<u>٧٨,٧٢١,٢٦٢</u>	<u>٤٢,٧٠٤,٥٩٢</u>	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

تتوقع الإدارة الانتهاء من العقارات تحت التطوير خلال الاثني عشر شهراً القادمة، وعليه تم تصنيف العقارات تحت التطوير ضمن الأصول المتداولة.

لا يوجد تكاليف تمويلية مرسلة على العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع خلال السنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٤٥٩ ألف #).

خلال السنة، قررت الإدارة تحويل مبنى من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع الى عقار استثماري بغرض تأجيره ليدر دخل للمجموعة ويتمثل العقار الاستثماري في مبنى تجاري (درايف ثرو) مؤجر للغير بمدينة الرياض، خلال يوليو ٢٠٢٥ م قامت الشركة ببيع العقار الاستثماري ونتج عنه أرباح بمبلغ ١,٢٨٦,٥٠٢ #.

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والأصول المتداولة الأخرى

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #	
٢,٣٦٥,٨٧٥	١,٤٤٧,٩٨٩	ضريبة القيمة المضافة المستردة *
١٤٢,٦٧١	١,٤٠٢,٢٨٦	المصاريف المدفوعة مقدماً
٦٠,١٨٥	٤٣,٩٥٩	سلف الموظفين
١٤٦,٣٤٧	-	الدفعات المقدمة إلى الموردين
<u>٢,٧١٥,٠٧٨</u>	<u>٢,٨٩٤,٢٣٤</u>	

* تقدمت الشركة بطلب استرداد إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن المبالغ الموردة للهيئة كونها مطور عقاري مؤهل؛ حيث أن الشركة لا تحصل ضريبة القيمة المضافة عن البيع للوحدات العقارية. يمثل الرصيد المطالبة عن إقرار الربع الرابع من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: يمثل الرصيد القائم عن الربع الثالث والرابع من عام ٢٠٢٤ م).

٨- رأس المال ورأس المال الإضافي والاحتياطي النظامي

رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م من ١٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١ # للسهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: رأس المال مكون من ١٠ حصص قيمة كل حصة ٢,٥٠٠ #) علماً بأن جميع الأسهم مملوكة من قبل الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: جميع الحصص مملوكة من قبل الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري).

رأس المال الإضافي

قرر المساهم بتاريخ ٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق ٥ يناير ٢٠٢٥ م) زيادة رأس مال الشركة من ٢٥,٠٠٠ # إلى ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ # عن طريق تحويل رصيد رأس المال الإضافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

الاحتياطي النظامي

قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ م بتعديل نظامها الأساسي ليتوافق مع أحكام نظام الشركات السعودي الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م ونتيجة لذلك لم تعد الشركة ملزمة بتكوين احتياطي نظامي. قرر المالك خلال سنة ٢٠٢٤ م تحويل رصيد الاحتياطي النظامي إلى الأرباح المبقة.

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩- القرض لأجل

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #	
١٣,٠٧٢	-	الجزء المتداول من القرض لأجل
٧,٠٠٠,٠٠٠	-	الجزء غير المتداول من القرض لأجل
٧,٠١٣,٠٧٢	-	

كانت الحركة في القروض لأجل كما يلي:

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #	
١٣,١٧٨,٢٩٨	٧,٠١٣,٠٧٢	في بداية السنة
٨٢١,٧٠٢	-	المستلم من القرض لأجل
(٦,٩٨٦,٩٢٨)	(٧,٠١٣,٠٧٢)	المسدد من القرض لأجل
٧,٠١٣,٠٧٢	-	في نهاية السنة

١٠-مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح المنافع المحددة ("برنامج المنافع") لموظفيها مع مراعاة متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن المنافع الممنوحة بموجب برنامج المنافع هذا تمثل مبلغاً مقطوعاً يتم احتسابه على أساس آخر رواتب وبدلات الموظفين وسنوات خدماتهم المتراكمة بتاريخ إنهاء الخدمة.

فيما يلي بيان بحركة مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #	
٤٤,٢٥٥	١٤٧,٩١١	في ١ يناير
٥١,٤٠٩	٢٤٣,٠٦١	تكلفة الخدمة الحالية
٣,٧٨٣	١٥,٨٥٤	تكلفة التمويل
(١,٠٧٩)	(١٥,٩٨٦)	المدفوع خلال السنة
٤٩,٥٤٣	٣٠,٨٦٧	الخسائر الاكتوارية
١٤٧,٩١١	٤٢١,٧٠٧	في ٣١ ديسمبر

تم اثبات كافة التغيرات في التزامات المنافع المحددة للموظفين في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، فيما عدا الخسائر الاكتوارية والتي تم اثباتها في الدخل الشامل الأخر.

الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #	
%٦,١	%٥	معدل الخصم
%٤	%٢٠,٨	معدل الزيادة في الرواتب
%١٠,٥	%٢٠	معدل دوران الموظفين
٦٥	٦٥	سن التقاعد

تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، كان من المفترض أن تؤثر على التزامات المنافع المحددة للموظفين، بالمبالغ المبينة أدناه:

٢٠٢٤ م #	الزيادة	النقص	٢٠٢٥ م #	الزيادة	النقص
١٥٢,٧٣٥	١٤١,١٩٥	٤٣٧,٥٣٦	٤٠٥,٨٥٣	٤٠٥,٨٥٣	٤٠٥,٨٥٣
١٤٤,٦٠٤	١٥٢,١٧١	٤١٨,٥٣٦	٤٢٤,٨٧٨	٤٢٤,٨٧٨	٤٢٤,٨٧٨

معدل الخصم (التغير بواقع ١٪)

الزيادة المستقبلية في الرواتب (التغير بواقع ١٪)

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١١- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهم والجهات المنتسبة وموظفي الإدارة التنفيذيين والمنشآت المسيطر عليها أو المسيطر عليها بشكل مشترك من قبل هذه الجهات أو التي تمارس هذه الجهات نفوذاً هاماً عليها. ويتم اعتماد سياسات التسعير وشروط المعاملات مع الجهات ذات العلاقة حسب السياسة المعتمدة في الشركة ووفقاً لمتطلبات النظام الأساسي. وفيما يلي عرض للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة:

العلاقة		الطرف ذو العلاقة
المساهم		الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	١١-١ فيما يلي بيان بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة:
₪	₪	طبيعة المعاملة
٤٠,١٩٤,٧٣٠	-	تمويل الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
-	٧٤٢,٧٥٧	مصروفات بالإئابة
(٩٩,٩٧٥,٠٠٠)	-	تحويل الى رأس المال الأضافي
(٢,٦١٤,٠٧٧)	(٤,٢٧٩,٨٩٠)	سدادات

١١-٢ أدرج المبلغ المستحق الى المساهم في قائمة المركز المالي الموحدة ضمن المطلوبات المتداولة ويتكون مما يلي:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	الأستاذ/ محمد علي سعود الصقري
₪	₪	
٣,٥٣٧,١٣٣	-	
٣,٥٣٧,١٣٣	-	

١١-٣ تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:

يتم تعريف موظفي الإدارة الرئيسيين على انهم الاشخاص الذين يتمتعون بالسلطة والمسؤولية عن تخطيط أنشطة الشركة وتوجيهها والتحكم فيها (بشكل مباشر أو غير مباشر). تتضمن تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين المزايا المستحقة للرئيس التنفيذي للشركة:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	مكافآت وبدلات وتعويضات الإدارة التنفيذية
₪	₪	مكافآت مجلس الإدارة
٦٧,٥٠٠	٦٦١,٣٨٩	
-	٨٤,٠٠٠	
٦٧,٥٠٠	٧٤٥,٣٨٩	

١٢- التزامات العقود

تمثل التزامات العقود الالتزامات المتعلقة بتحويل الخدمات/الوحدات السكنية إلى العملاء، والتي استلمت المجموعة مقابلها العوض (أو أن العوض كان مستحقاً) من العميل. وفي حالة قيام العميل بدفع العوض قبل قيام المجموعة بتحويل الخدمة إلى العميل، يتم إثبات مطلوبات العقد عند سداد المبلغ أو استحقاقه (أيهما يحدث أولاً). يتم إثبات التزامات العقود كإيرادات عند قيام المجموعة بالوفاء بالتزام أداؤها بموجب العقد. كانت الحركة في التزامات العقود كما يلي:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	الفواتير المصدرة - الدفعات المستلمة خلال السنة
₪	₪	الإيرادات المعترف بها خلال السنة
-	٢٩,٠٨١,٧٧٦	
-	(٢٠,٩٢٩,٥٤٧)	
-	٨,١٥٢,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣- الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #
٢,٤٩٦,٨٣٣	٢,٣٢٥,٠٧٧
٧٥٩,٢١١	٢,٠٦٦,١٧٠
٥١٦,٦١٢	-
٣,٧٧٢,٦٥٦	٤,٣٩١,٢٤٧

الدائنون التجاريون
المصاريف المستحقة الدفع
تكاليف التمويل المستحقة على القرض لأجل

١٤- الزكاة

يتم احتساب الزكاة على أساس موحد للشركة وشركتها التابعة، وقد بلغت الزكاة المحملة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ وقدره ١,١٧٥,٥٥٢ # (٢٠٢٤ م: مبلغ وقدره ٩٣,٢٨٨ #).

يتم تجنب مخصص لمصرف الزكاة وتحمله على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى الموحدة للمجموعة، وذلك بموجب إقرار يتم إعداده وفقاً للأنظمة الجبائية للزكاة. كما يتم تسوية أي فروقات ناتجة عن احتساب الزكاة النهائية إن وجدت في نهاية السنة المالية.

١-٤ مكونات وعاء الزكاة

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #
١٢٤,٩٥٥,٤٩٠	١٥٥,٨٧٠,٧٣٨
(١٢١,٤٥٥,٦٠٩)	(١١٣,٨١٨,٣٢٣)
٣,٤٩٩,٨٨١	٤٢,٠٥٢,٤١٥

إجمالي حقوق المساهم والالتزامات وما في حكمهما
إجمالي الأصول غير المتداولة وما في حكمها
إجمالي الوعاء الزكوي

٢-٤ كانت الحركة في مخصص الزكاة كما يلي:

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #
١٠٥,٠٢٥	٩٣,٢٨٨
٩٣,٢٨٨	١,١٧٥,٥٥٢
(١٠٥,٠٢٥)	(٩٣,٢٨٧)
٩٣,٢٨٨	١,١٧٥,٥٥٣

في ١ يناير
المحمل خلال السنة
المسدد خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

٣-٤ الموقف الزكوي:

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى عام ٢٠٢٤م وسددت الزكاة المستحقة بموجبها وحصلت على الشهادات الزكوية، ولم تصدر الهيئة بعد أي ربوط زكوية على الشركة.

١٥- الإيرادات

١-١٥ فيما يلي تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء:

٢٠٢٤ م #	٢٠٢٥ م #
٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٤٠,٩٤٤,٤٧٣
-	٢٠,٩٢٩,٥٤٧
-	٨٨٩,٠٦٠
-	٥٦,٨٤٩
٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٦٢,٨١٩,٩٢٩

بيع الوحدات العقارية
عقود المقاولات والتطوير للغير
الوساطة العقارية
أخرى

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١٥ - الإيرادات - تنمة

١٥- ٢ توقيت اثبات الإيرادات:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ﷲ	ﷲ
٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٤١,٨٣٣,٥٣٣
-	٢٠,٩٨٦,٣٩٦
<u>٣٦,١٩٨,٦٣٣</u>	<u>١٦٢,٨١٩,٩٢٩</u>

إيرادات يتم إثباتها عند نقطة زمنية معينة
إيرادات يتم إثباتها على مدى زمني

١٥- ٣ الأسواق الجغرافية:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ﷲ	ﷲ
٣٦,١٩٨,٦٣٣	١٦٢,٨١٩,٩٢٩
<u>٣٦,١٩٨,٦٣٣</u>	<u>١٦٢,٨١٩,٩٢٩</u>

داخل المملكة العربية السعودية

١٥- ٤ الإيرادات حسب نوع العميل:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ﷲ	ﷲ
٣٦,١٩٨,٦٣٣	٩٢,٩٥٩,٩٢٩
-	٦٩,٨٦٠,٠٠٠
<u>٣٦,١٩٨,٦٣٣</u>	<u>١٦٢,٨١٩,٩٢٩</u>

عملاء القطاع الخاص والافراد
الجهات شبه الحكومية

١٦ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ﷲ	ﷲ
٢٢,٨٠٦,٨٨١	٨٠,٦٥٢,١٧٨
-	١٥,٩١٠,٠٩٩
<u>٣٦١,٩٥٩</u>	<u>٦٦١,٠١٨</u>
<u>٢٣,١٦٨,٨٤٠</u>	<u>٩٧,٢٢٣,٢٩٥</u>

تكلفة الوحدات العقارية المباعة
تكلفة عقود المقاولات والتطوير للغير
أخرى

١٧ - المصاريف البيعية والتسويقية

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
ﷲ	ﷲ
٧١٣,٥٠٥	١,٦٤٩,٦٧٨
-	٦٩,٢٥٠
-	٣٦,٢٣٧
<u>٧١٣,٥٠٥</u>	<u>١,٧٥٥,١٦٥</u>

العمولات البيعية
الرواتب والأجور وما في حكمها
أخرى

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
ﷲ	ﷲ	
٧٢٥,٦٢٠	١,٧٢٥,٧٦٩	الرواتب والأجور وما في حكمها
٣٦١,٦٧٥	٣٢٨,٧٥٣	الرسوم الحكومية
-	٢٧٥,٠٠٠	إيجارات قصيرة الاجل
١٤٧,٠٠٠	٢٠٩,٠٠٠	الأتعاب المهنية والاستشارية
-	١٤١,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة
١٤,٩٧٨	٣٣,١٨٤	استهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
٨١,٤٢٨	٢٣٣,١٩١	أخرى
١,٣٣٠,٧٠١	٢,٩٤٥,٨٩٧	

١٩- تكاليف التمويل

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
ﷲ	ﷲ	
٣,٧٨٣	١٥,٨٥٤	تكاليف التمويل على مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين
٦٣٧,٣٥٥	٤,١٨٦	تكاليف التمويل على القرض لأجل
٦٤١,١٣٨	٢٠,٠٤٠	

٢٠- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة وذلك بقسمة ربح السنة للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. إن ربحية السهم المخفضة ماثلة لربحية السهم الأساسية حيث أن المجموعة ليس لديها أسهم مخفضة مصدرية.

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٠,٥٥٠,٢٤٩	٦١,٨٦١,٢٠٤	صافي ربح السنة العائد للمساهم (ﷲ)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٠,١١	٠,٦٢	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ﷲ)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليعكس أثر عملية زيادة رأس المال التي تمت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢١- توزيعات الأرباح

- في تاريخ ١٥ رجب ١٤٤٦ هـ (الموافق: ١٥ يناير ٢٠٢٥ م) اعتمد مالك رأس المال توزيعات أرباح نقدية عن عام ٢٠٢٤ م بمبلغ ١٠٠,٥٠٠,٧٠٥ ﷲ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٤,٠٢٤,٦١١ ﷲ).

- وفقا للتفويض الممنوح من قبل الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ١٠ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠٢٥ م)، أقر مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ صفر ١٤٤٧ هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠٢٥ م) توزيع أرباح مرحلية بمبلغ ١٥,٤٠٠,٠٠٠ ﷲ عن النصف الأول من عام ٢٠٢٥ م.

٢٢- الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، كان لدى الشركة ارتباطات رأسمالية قدرها ٣٥ مليون ﷲ (٢٠٢٤ م: ٤٠,٨ مليون ﷲ). تتعلق هذه الارتباطات بشكل رئيسي بعقود إنشاءات وخدمات استشارية تتعلق بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

خلال سنة ٢٠٢٤ م استلمت المجموعة إشعاراً من وزارة البلديات والإسكان بشأن رسوم الأراضي البيضاء بمبلغ ١٤٧,٣٣٧ ﷲ لأحد الأراضي المملوكة للمجموعة تحت التطوير، كما وبتاريخ لاحق استلمت المجموعة إشعارات من وزارة البلديات والإسكان بشأن رسوم الأراضي البيضاء بمبلغ ٢,٤٠٦,٠٠٠ ﷲ لعدد من الأراضي المملوكة للمجموعة تحت التطوير. لا تتوقع المجموعة أثر جوهري لتلك الرسوم على التدفقات النقدية ونتائج الأعمال حيث سيتم استكمال أعمال التطوير خلال المدة النظامية الممنوحة، وبناء عليه لم يتم تسجيل الرسوم في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢٣- المعلومات القطاعية

حددت إدارة المجموعة القطاعات التشغيلية بناء على التقارير التي يراجعها مجلس الإدارة والتي يتم على أساسها اتخاذ القرارات الاستراتيجية. ولأغراض إدارية يتم تنظيم المجموعة إلى قطاعين، وفيما يلي عرض للقطاعات التشغيلية للمجموعة:

البيع والتطوير والوساطة العقارية

يتمثل قطاع البيع والتطوير في شراء الأراضي وإنشاء وحدات سكنية عليها وبيعها كوحدات وفي العمولات المحصلة من الوساطة العقارية للغير.

المقاولات والتطوير للغير

يمثل قطاع المقاولات والتطوير في البناء والتطوير على أراضي الغير.

تقوم الإدارة بمراقبة نتائج العمليات لوحدة أعمالها بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة من العمليات وتقاس بشكل متنسق مع أرباح أو خسائر العمليات في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي تفصيل لإيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

٢٠٢٥م	البيع والتطوير والوساطة العقارية للغير	المقاولات والتطوير للغير	الإجمالي
ريال	ريال	ريال	ريال
الإيرادات	١٤١,٨٩٠,٣٨٢	٢٠,٩٢٩,٥٤٧	١٦٢,٨١٩,٩٢٩
تكلفة الإيرادات	(٨١,٣١٣,١٩٦)	(١٥,٩١٠,٠٩٩)	(٩٧,٢٢٣,٢٩٥)
مجمول الربح	٦٠,٥٧٧,١٨٦	٥,٠١٩,٤٤٨	٦٥,٥٩٦,٦٣٤

٢٠٢٤م	البيع والتطوير والوساطة العقارية للغير	المقاولات والتطوير للغير	الإجمالي
ريال	ريال	ريال	ريال
الإيرادات	٣٦,١٩٨,٦٣٣	-	٣٦,١٩٨,٦٣٣
تكلفة الإيرادات	(٢٣,١٦٨,٨٤٠)	-	(٢٣,١٦٨,٨٤٠)
مجمول الربح	١٣,٠٢٩,٧٩٣	-	١٣,٠٢٩,٧٩٣

إن تفاصيل أصول ومطلوبات قطاعات المجموعة هي كما يلي:

٢٠٢٥م	البيع والتطوير والوساطة العقارية للغير	المقاولات والتطوير للغير	الإجمالي
ريال	ريال	ريال	ريال
إجمالي الموجودات	١٤٧,٧٣٤,٠٩٢	١٢,٨٣٦,٩٨٢	١٦٠,٥٧١,٠٧٤
إجمالي المطلوبات	٤,٢٣٥,٧١٥	٩,٩٠٥,٠٢١	١٤,١٤٠,٧٣٦
٢٠٢٤م	البيع والتطوير للغير	المقاولات والتطوير للغير	الإجمالي
ريال	ريال	ريال	ريال
إجمالي الموجودات	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦	-	١٢٥,٠٦٤,٧٦٦
إجمالي المطلوبات	١٤,٥٦٤,٠٦٠	-	١٤,٥٦٤,٠٦٠

شركة مسقا للاستثمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصول ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل. تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والمطلوبات المالية. تتكون الأصول المالية من النقد لدى البنوك والأصول المتداولة الأخرى، بينما تتكون المطلوبات المالية من الدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى والقرض لأجل والمبلغ المستحق إلى المساهم.

قامت الإدارة بتقويم أن القيمة العادلة للأرصدة لدى البنوك والأصول المتداولة الأخرى والدائنون التجاريون والمطلوبات المتداولة الأخرى والقرض لأجل والمبلغ المستحق إلى المساهم تقارب قيمتها الدفترية وذلك يعود بشكل كبير إلى سنة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ من مستويات قياس القيمة العادلة كما لم تكن هناك تحويلات إلى أو من المستوى ٢ من مستويات قياس القيمة العادلة.

٢٥- إدارة المخاطر للأدوات المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. كما تقوم الإدارة العليا للمجموعة بمراجعة السياسات والإجراءات وذلك للتأكد من تحديد وقياس وإدارة المخاطر المالية وفقا لسياسات وأهداف إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. إن المجموعة لا يوجد لديها أي أنشطة لتغطية المخاطر.

تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كافة هذه المخاطر وكما هو ملخص أدناه:

(أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السوقية. تتضمن مخاطر السوق مخاطر تقلبات أسعار تكلفة التمويل ومخاطر تقلبات أسعار العملات الأجنبية. تشمل الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق على القروض والودائع.

مخاطر أسعار تكلفة التمويل

تمثل مخاطر أسعار تكلفة التمويل المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة السائدة في السوق. وتعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السائدة في السوق بصورة رئيسية، فيما يتعلق بالفروض المرتبطة بسعر تكلفة تمويل متغيرة وكذلك الودائع لأجل.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال مراقبة تقلبات أسعار الفائدة بشكل مستمر.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تقوم الإدارة بمراقبة تقلبات أسعار الصرف الأجنبي، وتعتقد الإدارة بأن المجموعة لا تتعرض لمخاطر عملات هامة، حيث إنها لا تقوم بإجراء معاملات هامة بعملات أجنبية.

(ب) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الأخرى لخسارة مالية. تسعى المجموعة إلى إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالبنوك وذلك بالتعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة. ولا تتعرض المجموعة لمخاطر ائتمان هامة فيما يتعلق بعملياتها حيث أن معظم إيرادات المجموعة تتم نقداً.

(ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر التمويل الكافي من قبل المساهم. إن كافة المطلوبات الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة للشركة تستحق السداد تعاقدياً عند الطلب.

شركة مسقا للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥- إدارة المخاطر للادوات المالية - تنمة

ج) مخاطر السيولة - تنمة

يلخص الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق الخاصة بالمطلوبات المالية غير المخصومة للشركة كما في ٣١ ديسمبر وذلك على أساس تواريخ السداد التعاقدية وأسعار الفائدة الحالية السائدة في السوق:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	إجمالي الاستحقاقات التعاقدية	إجمالي القيمة الدفترية
٤,٣٩١,٢٤٧	-	-	-	٤,٣٩١,٢٤٧	٤,٣٩١,٢٤٧
٤,٣٩١,٢٤٧	-	-	-	٤,٣٩١,٢٤٧	٤,٣٩١,٢٤٧

الدائنون التجاريون
والمطلوبات المتداولة الأخرى
الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	أقل من سنة	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	إجمالي الاستحقاقات التعاقدية	إجمالي القيمة الدفترية
٣,٧٧٢,٦٥٦	-	-	-	٣,٧٧٢,٦٥٦	٣,٧٧٢,٦٥٦
٣,٥٣٧,١٣٣	-	-	-	٣,٥٣٧,١٣٣	٣,٥٣٧,١٣٣
٦٤٣,٢٢٣	٧,٠٨٦,٣٠١	-	-	٧,٧٢٩,٥٣٤	٧,٠١٣,٠٧٢
٧,٩٥٣,٠٢٢	٧,٠٨٦,٣٠١	-	-	١٥,٠٣٩,٣٢٣	١٤,٣٢٢,٨٦١

الدائنون التجاريون
والمطلوبات المتداولة الأخرى
المبلغ المستحق الى المساهم
القرض لأجل
الإجمالي

٢٦- إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر والارباح المبقاة ويتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في التأكد من الحفاظ على نسبة رأسمال جيدة من أجل دعم عملياتها وزيادة المنفعة للمساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

لم تطرأ أي تغييرات على الأهداف والسياسات والاجراءات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم حساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. يُحتسب صافي الدين كالتزامات تمويلية واقتراضات، كما هو وارد في قائمة المركز المالي، ناقصاً النقد وما يماثله. يتم حساب مجموع رأس المال كإجمالي حقوق المساهم كما هو وارد في قائمة المركز المالي الموحدة بالإضافة إلى صافي الدين. وكانت نسب المديونية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧,٠١٣,٠٠٠	٤٣,٠٣٤,٩٩٢	القروض
٨٩٤,٠٧٩	-	ناقصاً: النقد لدى البنوك
٦,١١٨,٩٢١	-	صافي الدين (أ)
١١٠,٥٠٠,٧٠٦	١٤٦,٤٣٠,٣٣٨	حقوق الملكية (ب)
١١٦,٦١٩,٦٢٧	١٤٦,٤٣٠,٣٣٨	مجموع رأس المال (أ + ب)
%٥,٢	-	نسبة المديونية (أ/ (أ + ب))

شركة مسقا للإستثمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٧- الأحداث اللاحقة

- بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة، شهدت منطقة الخليج تصاعداً في التوترات الجيوسياسية، مما أدى إلى ارتفاع ملحوظ في أسعار النفط العالمية وتقلبات في الأسواق المالية الإقليمية والعالمية، بالإضافة إلى اضطرابات في النقل والشحن وسلاسل الإمداد في المنطقة.

وبتاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة، لا يزال الوضع الجيوسياسي متغيراً وغير مستقر، وقد يكون لهذه التطورات تأثير محتمل على العمليات التشغيلية للمجموعة أو سلاسل التوريد أو تكاليف التشغيل في الفترات المستقبلية. وتواصل الإدارة متابعة هذه التطورات بشكل مستمر واتخاذ الإجراءات المناسبة عند الحاجة، إلا أنه لا يمكن في الوقت الحالي تقدير الأثر المالي المحتمل لهذه الأحداث بشكل موثوق. قامت الإدارة بتقييم هذه التطورات واعتبرتها أحداثاً لاحقة غير معجلة للقوائم المالية، حيث نشأت هذه الظروف بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة.

- بناء على التفويض الممنوح من قبل الجمعية العمومية وافق مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ رجب ١٤٤٧ هـ (الموافق ٨ يناير ٢٠٢٦ م) على توزيع أرباح مرحلية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بقيمة ١١,٣ مليون ٩.

- أعلنت هيئة السوق المالية ("الهيئة") صدور قرار مجلس الهيئة بتاريخ ١٢/١٠/١٤٤٧ هـ الموافق ٣١/٠٣/٢٠٢٦ م المتضمن الموافقة على طلب شركة مسقا للإستثمار ("الشركة") تسجيل أسهمها وطرح (١١,١١١,١١١) سهماً تمثل (١٠٪) من أسهمها في السوق الموازية. وسيقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين المنصوص عليهم في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسوف تنشر نشرة الإصدار قبل وقت كاف من موعد بداية الطرح. تعتبر موافقة الهيئة على الطلب نافذة لفترة (٦) أشهر من تاريخ قرار مجلس الهيئة.

بخلاف ما تم ذكره اعلاه وفي الإيضاح ٢٢ إن الإدارة ليست على علم بأي أحداث لاحقة هامة من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

٢٨- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد اصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢ ذو القعدة ١٤٤٧ هـ (الموافق: ١٩ إبريل ٢٠٢٦ م).

www.msga.co

