نشرة إصدار أسهم حقوق أولوية

الشركة العقارية السعودية

العقـــاريـــة
AL AKARIA

الشركة العقارية السعودية هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٠١٢٥٣٩) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م).

طرح مائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وبسعر طرح يبلغ (١١,٨) ريال سعودي للسهم الواحد عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية اسمية تبلغ مليار وثلاثمائة وخمسين مليون (١,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، تمثل زيادة في رأس مال الشركة بنسبة (٥٦,٢٥٪) ليصبح رأس مال الشركة ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

فترة التداول: تبدأ من يوم ●●/●●/●●●●هـ (الموافق ●●/●●/●●●●م) وتنتهي في يوم ●●/●●/●●●●هـ (الموافق ●●/●●/●●●●م).

فترة الاكتتاب: تبدأ من يوم ●●/●●/●●●●هـ (الموافق ●●/●●/●●●●م) وتنتهي في يوم ●●/●●/●●●●هـ (الموافق ●●/●●/●●●●م).

الشركة العقارية السعودية («**العقارية**» أو «**الشركة**») شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٠١٢٥٣٩) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م)، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، وببلغ رأس مالها الحالي مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى مائتين وأربعين مليون (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل (ويشار لها بـ«**الأسهم الحالية**»).

وكما بتاريخ هذه النشرة، للشركة مساهم كبير واحد (ممن يمتلكون نسبة ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة) وهو صندوق الاستثمارات العامة الذي يملك ما نسبته (٦٤,٥٧٪) من رأس مال الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن صندوق الاستثمارات العامة قام بالالتزام بالاكتتاب بحصته من أسهم حقوق الأولوية.

تأسست الشركة بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م) برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ستة ملايين (٦,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي القيمة الاسمية لكل منها مائة (١٠٠) ريال سعودي، وتم طرح (٥٠٪) من رأس المال للاكتتاب العام وبدء تداول أسهم الشركة وقت تأسيسها تبعًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه. وبتاريخ ١٤١٩/١٢/٢٩هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٤/١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تجزئة كل سهم لسهمين، فأصبح رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى اثني عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها خمسين (٥٠) ريال سعودي. وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/٢١م)، صدر توجيه من هيئة السوق المالية بناءً على قرار مجلس الوزراء بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، وعليه تم تجزئة أسهم الشركة عن طريق قسمة كل سهم لخمسة أسهم لكي تصبح جميع أسهم الشركة أسهمًا متساوية القيمة بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية، وبذلك بقي رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وأصبح عدد أسهم الشركة المُصدرة ستين مليون (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية. وبتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال من ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عبر (١) إصدار رسملة عن طريق منح أسهم مجانية عددها ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم، و(٢) طرح أسهم حقوق أولوية عددها ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا. وبتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٦/٢٨م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار رسملة من خلال منح أسهم مجانية.

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م)، أعلنت الشركة عن قرار مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م) بالتوصية للجمعية العامة غير العادية بزيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم حقوق الأولوية بقيمة إجمالية تبلغ مليار وستمائة مليون (١,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، بما في ذلك موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة. وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢م)، أعلنت الشركة عن قرار مجلس الإدارة بتعديل التوصية آنفة الذكر لتصبح التوصية بزيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم حقوق الأولوية بقيمة إجمالية تبلغ مليار وخمسمائة وثلاثة وتسعين مليون (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وبتاريخ ●●/●●/●●●●هـ (الموافق ●●/●●/●●●●م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية عبر طرح مائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد (ويشار لها بـ«**الأسهم الجديدة**» أو «**أسهم حقوق الأولوية**») وبسعر طرح يبلغ (١١,٨) ريال سعودي للسهم الواحد (ويشار له بـ«**سعر الطرح**») وبقيمة طرح إجمالية تبلغ مليار وخمسمائة وثلاثة وتسعين مليون (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك لزيادة رأس مال الشركة من مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وزيادة عدد أسهم الشركة من مائتين وأربعين مليون (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي إلى ثلاثمائة وخمسة وسبعين مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، بما في ذلك موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة.

سوف يتم إصدار حقوق الأولوية كأوراق مالية قابلة للتداول (ويشار إليها مجتمعة بـ«**حقوق الأولوية**» ومنفردة بـ«**حق أولوية**») للمساهمين المالكين للأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى شركة مركز إيداع الأوراق المالية («**مركز إيداع**») في نهاية ثاني يوم تداول يلي يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال بتاريخ ●/●/●هـ (الموافق ●/●/●م) («**تاريخ الأحقية**») (ويشار إليهم مجتمعين بـ«**المساهمين المقيدين**» ومنفردين بـ«**المساهم المقيد**») على أن تودع تلك الحقوق في محافظ المساهمين المقيدين بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال (آخذًا بعين الاعتبار إجراءات التسوية) وذلك بعدد (٠,٥٦٢٥) حق لكل سهم (١) من أسهم الشركة، ويعطي كل حق لحامله أحقية الاكتتاب بسهم واحد جديد وذلك بسعر الطرح. وسيكون بإمكان المساهمين المقيدين وغيرهم من عامة المستثمرين («**المستثمرين الجدد**») – الذين يجوز لهم تداول الحقوق والاكتتاب في الأسهم الجديدة – التداول في الحقوق والاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية في السوق المالية السعودية («**السوق**»). وتبدأ فترة التداول وفترة الاكتتاب في يوم (●) بتاريخ ●/●/●هـ (الموافق ●/●/●م) على أن تنتهي فترة التداول في يوم (●)بتاريخ ●/●/●هـ (الموافق ●/●/●م) («**فترة التداول**») وتستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية يوم (●) بتاريخ ●/●/●هـ (الموافق ●/●/●م) («**فترة الاكتتاب**»). وتجدر الإشارة إلى أن فترة التداول وفترة الاكتتاب سوف تبدآن في نفس اليوم في حين تستمر فترة التداول حتى انتهاء اليوم السادس من بداية الفترة، بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى انتهاء اليوم التاسع من بداية نفس الفترة.

وسيكون بإمكان المساهمين المقيدين تداول حقوق الأولوية خلال فترة التداول وذلك من خلال بيع الحقوق أو جزء منها أو شراء حقوق إضافية عن طريق السوق. كما سيكون بإمكان المستثمرين الجدد خلال فترة التداول القيام بشراء حقوق عن طريق السوق وبيع الحقوق التي يتم شراؤها خلال فترة التداول.

وسيتاح الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب على مرحلة واحدة وفقًا لما يلي: (١) سيتاح في هذه الفترة لجميع المساهمين المقيدين والمستثمرين الجدد الاكتتاب في الأسهم الجديدة. (٢) سيتاح للمساهم المقيد الاكتتاب في الأسهم الجديدة مباشرة بعدد الحقوق المخصصة له أو جزء منها خلال فترة الاكتتاب. وفي حال شراء المساهم المقيد حقوقًا جديدة، فسيتاح له الاكتتاب بها بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة). (٣) سيتاح للمستثمرين الجدد – ممن قاموا بشراء حقوق خلال فترة التداول – بالاكتتاب في الأسهم الجديدة بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة). (٤) سيتاح الاكتتاب إلكترونيًا عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر الشراء والبيع بالإضافة إلى الاكتتاب في القنوات والوسائل الأخرى المتوفرة لدى الوسيط.

وفي حال تبقى أسهم لم يكتتب فيها بعد انتهاء فترة الاكتتاب («**الأسهم المتبقية**»)، فستطرح تلك الأسهم على عدد من المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (ويشار إليهم بـ«**المؤسسات الاستثمارية**»). وستقدم تلك المؤسسات الاستثمارية عروضها لشراء الأسهم المتبقية وتستقبل تلك العروض ابتداءً من الساعة (١٠:٠٠) صباحًا من يوم (●) بتاريخ ●/●/●هـ (الموافق ●/●/●م) وحتى الساعة (٥:٠٠) مساءً من يوم (●) بتاريخ ●/●/●هـ (الموافق ●/●/●م) («**فترة الطرح المتبقي**»). وستخصص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (بشرط ألا يقل عن سعر الطرح) على أن تخصص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. أما بالنسبة لكسور الأسهم فسيتم إضافتها للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل. وستحصل الشركة على إجمالي سعر الطرح المحصل من طرح الأسهم المتبقية وكسور الأسهم، فيما ستوزع متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (بما يتجاوز سعر الطرح) على مستحقيها كلٌ حسب ما يستحقه وذلك في موعد أقصاه (●)هـ (الموافق (●)م).

وفي حال لم تكتتب المؤسسات الاستثمارية في جميع الأسهم المتبقية، فستخصص الأسهم المتبقية لمتعهد التغطية الذي سيقوم بالاكتتاب بها بسعر الطرح، وسيتم التخصيص النهائي للأسهم الجديدة في موعد أقصاه (●) هـ (الموافق (●)م) («**تاريخ التخصيص**») (يرجى مراجعة القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»).

وبعد اكتمال عملية الطرح والاكتتاب، سيصبح رأس مال الشركة ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثمائة وخمسة وسبعين مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي. وستُستخدم صافي متحصلات الطرح لتمويل وتنفيذ خطط الشركة ومشاريعها المستقبلية وتوسعة أنشطتها المختلفة بالإضافة لتسديد بعض التسهيلات الائتمانية على الشركة (لمزيد من التفاصيل بشأن استخدام المتحصلات، يرجى مراجعة القسم (٦) «**متحصلات الطرح**»).

إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة، ولا يعطي أي سهم لحامله حقوق تفضيلية. وستكون الأسهم الجديدة مدفوعةَ القيمة بالكامل ومساويةً تمامًا للأسهم الحالية. ويعطي كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة («**المساهم**») حضور اجتماعات الجمعية العامة للشركة والتصويت فيها. وسيستحق مالكي الأسهم الجديدة الحصول على أي أرباح تُعلن الشركة عن توزيعها بعد تاريخ إصدار الأسهم الجديدة.

تقدمت الشركة بطلب إلى هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية («**الهيئة**») لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة، كما قدمت طلب إلى تداول السعودية لقبول إدراج الأسهم الجديدة، وقد تم تقديم جميع المستندات المطلوبة والوفاء بكافة متطلبات الجهات ذات العلاقة وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم الجديدة في السوق خلال فترة قصيرة بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم الجديدة (يرجى مراجعة الصفحة (ك) «**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»). وسيكون التداول في الأسهم الجديدة – بعد تسجيلها وقبول إدراجها – متاحًا لمواطني المملكة العربية السعودية والمقيمين فيها إقامة نظامية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وللشركات وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية. وسيكون بإمكان المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة (وفقًا للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة)، وكذلك المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب (وفقًا للتعليمات المنظمة لتملك المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب حصصًا استراتيجية في الشركات المدرجة) التداول في الأسهم. وعلاوة على ذلك، يحق للفئات الأخرى من المستثمرين الأجانب الحصول على المنافع الاقتصادية المرتبطة بالأسهم الجديدة من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة مع مؤسسات السوق المالية المُرخص لها من قبل الهيئة، مع العلم أن مؤسسة السوق المالية ستكون في هذه الحالة المالك النظامي المسجل للأسهم.

ينبغي قراءة نشرة الإصدار هذه بالكامل ودراسة قسم «**إشعار مهم**» والقسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» الواردين في هذه النشرة قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو بالأسهم الجديدة.

إن طرح أسهم حقوق الأولوية بموجب هذه النشرة يتوقف على حصول الشركة على الموافقات النظامية اللازمة بما في ذلك موافقة المساهمين على زيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية. وفي حال لم يتم الحصول على موافقة المساهمين على زيادة رأس مال الشركة، فإن إصدار أسهم حقوق الأولوية سيتوقف تلقائيًا، وستعتبر هذه النشرة لاغية. وفي هذه الحالة سيتم إشعار المساهمين بذلك.

المستشار المالي
ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية

كابيتال SNB

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

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م).

العقارية
AL AKARIA

SINCE 1976

45
YEARS

92000 39 38
www.al-akaria.com
@AlakariaSA

إشعار مهم

تحتوي نشرة الإصدار هذه («**النشرة**») على تفاصيل وافية عن الشركة وعن الأسهم الجديدة المطروحة للاكتتاب. وعند التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم الجديدة، ستتم معاملة المستثمرين على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي من الممكن الحصول على نسخة منها في المقر الرئيسي للشركة أو المستشار المالي أو من خلال زيارة المواقع الإلكترونية لكل من الشركة (www.al-akaria.com) والمستشار المالي (www.alahlicapital.com) وهيئة السوق المالية (www.cma.org.sa).

تم نشر هذه النشرة بعد موافقة الهيئة، وسيتم التأكد من إتاحتها للجمهور خلال فترة لا تقل عن (١٤) يومًا قبل موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية خلال ستة أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على تسجيل وطرح أسهم حقوق الأولوية، عدت موافقة الهيئة ملغاة. وقامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي ومديرًا للاكتتاب ومتعهدًا بالتغطية، وذلك فيما يتعلق بالأسهم الجديدة المقرر طرحها للاكتتاب بموجب هذه النشرة.

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

وعلى الرغم من أن الشركة قامت بإجراء كافة الدراسات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءًا كبيرًا من المعلومات الواردة في هذه النشرة والمتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية. وبالرغم من أنه لا يوجد لدى الشركة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المستشار المالي أو مستشار السوق الواردة أسمائهم في الصفحة (و) من هذه النشرة («**المستشارين**») أي سبب يدفعهم للاعتقاد بأن أي من المعلومات الواردة عن السوق والقطاع غير دقيقة بصورة جوهرية، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات على نحو مستقل، وبالتالي لا يمكن تقديم أي التزام أو ضمان فيما يتعلق بدقة هذه المعلومات أو اكتمالها.

إن المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم الجديدة يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بأية تطورات مستقبلية مثل عوامل التضخم، ومعدلات الفائدة، والضرائب، وأي تغييرات في الأنظمة واللوائح، وغيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى خاصة بالسوق، وبالشركة، وبالطرح ذاته قد تؤثر على المعلومات والوضع المالي وقيمة الأسهم الجديدة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢) «**عوامل المخاطرة**»). ولا ينبغي اعتبار هذه النشرة أو أي معلومات شفهية أو خطية متعلقة بالأسهم الجديدة ولا تفسيرها أو الاعتماد عليها بأية طريقة على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات للشركة أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إداراتها أو أي من مستشاريها فيما يخص عملية الاكتتاب في الأسهم الجديدة. وعلاوةً على ذلك، تعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تُم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالأشخاص الراغبين في الاستثمار في الحقوق والأسهم الجديدة. ويتحمل كل مستلم لنشرة الإصدار هذه قبل اتخاذ قراره بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الاكتتاب في الأسهم الجديدة لتقييم مدى ملائمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة لأهدافه وأوضاعه واحتياجاته المالية الخاصة به.

وسيكون بإمكان كافة المساهمين المقيدين والمستثمرين الجدد – الذين يحق لهم تداول الحقوق والاكتتاب في الأسهم الجديدة – التداول والاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية في السوق. وتبدأ فترة التداول وفترة الاكتتاب بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، على أن تنتهي فترة التداول في يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، وتستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، وتجدر الإشارة إلى أن فترة التداول وفترة الاكتتاب سوف تبدآن في نفس اليوم في حين تستمر فترة التداول حتى انتهاء اليوم السادس من بداية الفترة، بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية اليوم التاسع من بداية نفس الفترة.

ويجوز للمساهمين المقيدين تداول حقوق الأولوية خلال فترة التداول، وذلك من خلال بيع الحقوق المكتسبة أو جزء منها أو شراء حقوق إضافية عن طريق السوق. كما سيكون بإمكان المستثمرين الجدد خلال فترة التداول القيام بشراء الحقوق عن طريق السوق وبيع الحقوق التي يتم شراؤها خلال فترة التداول.

وسيتاح الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب على مرحلة واحدة وفقًا لما يلي:

١. سيتاح في هذه الفترة لجميع المساهمين المقيدين والمستثمرين الجدد الاكتتاب في الأسهم الجديدة.
٢. سيتاح للمساهم المقيد الاكتتاب في الأسهم الجديدة مباشرة بعدد الحقوق المخصصة له أو جزء منها خلال فترة الاكتتاب. وفي حال شراء المساهم المقيد حقوقًا جديدة، فسيتاح له الاكتتاب بها بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة).

٣. سيتاح للمستثمرين الجدد – ممن قاموا بشراء حقوق خلال فترة التداول – بالاكتتاب في الأسهم الجديدة بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة).

٤. سيتاح الاكتتاب إلكترونيًا عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر الشراء والبيع بالإضافة إلى الاكتتاب في القنوات والوسائل الأخرى المتوفرة لدى الوسيط.

وفي حال تبقى أسهم لم يكتتب بها بعد انتهاء فترة الاكتتاب («**الأسهم المتبقية**»)، فستطرح تلك الأسهم على عدد من المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (ويشار إليهم بـ«**المؤسسات الاستثمارية**»). وستقدم تلك المؤسسات الاستثمارية عروضها لشراء الأسهم المتبقية وتستقبل تلك العروض ابتداءً من الساعة (١٠:٠٠) صباحًا من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) وحتى الساعة (٥:٠٠) مساءً من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) («**فترة الطرح المتبقي**»). وستخصص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (بشرط ألا يقل عن سعر الطرح) على أن تخصص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. أما بالنسبة لكسور الأسهم فسيتم إضافتها للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل. وستحصل الشركة على إجمالي سعر الطرح المحصل من طرح الأسهم المتبقية وكسور الأسهم، فيما ستوزع متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (بما يتجاوز سعر الطرح) على مستحقيها كلًا حسب ما يستحقه وذلك في موعد أقصاه (●)هـ (الموافق (●)م).

وفي حال لم تكتتب المؤسسات الاستثمارية في جميع الأسهم المتبقية، فسيخصص ما تبقى من أسهم لمتعهد التغطية الذي سيقوم بالاكتتاب بها بسعر الطرح (يرجى مراجعة القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»). وسوف يتم الإعلان عن التخصيص النهائي للأسهم الجديدة في موعد أقصاه (●) هـ (الموافق (●) م) (يرجى مراجعة القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»).

إن طرح أسهم حقوق الأولوية بموجب هذه النشرة يتوقف على حصول الشركة على الموافقات النظامية اللازمة بما في ذلك موافقة المساهمين على زيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية. وفي حال لم يتم الحصول على موافقة المساهمين على زيادة رأس مال الشركة، فإن إصدار أسهم حقوق الأولوية سيتوقف تلقائيًا، وستعتبر هذه النشرة لاغية. وفي هذه الحالة سيتم إشعار المساهمين بذلك.

كما يجب على متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية المتعلقة بتداول حقوق الأولوية والاكتتاب في الأسهم الجديدة والالتزام بذلك.

معلومات حول القطاع والسوق

تم الحصول على المعلومات والبيانات المتعلقة بقطاع العقار في المملكة العربية السعودية الواردة في الصفحة (ر) من التقارير المعدة من قبل شركة سي بي ار أي شركة رواد الرياض للتثمين العقاري («**شركة سي بي ار أي السعودية**» أو «**مستشار السوق**») بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٤م و٢٠٢١/١١/١٧م والمقدم بشكل حصري للشركة. وتستند المعلومات الواردة في التقارير إلى افتراضات مُعرضة للتغيير، الأمر الذي قد ينتج عنه تغير في المعلومات ذاتها. وتعتقد الشركة أن المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من التقارير التي أعدها مستشار السوق يمكن الاعتماد عليها، إلا أن الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمستشارين لم يتحققوا بشكل مستقل من صحة هذه المعلومات والبيانات، وبالتالي لا يمكن تقديم أي التزام أو ضمان فيما يتعلق بدقة هذه المعلومات أو اكتمالها، وبالتالي لا تتحمل الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها أي مسؤولية عن دقة واكتمال أي من هذه المعلومات.

وتعد شركة سي بي آر إي أكبر شركة في مجال خدمات العقارات التجارية والاستثمار في العالم، حيث يتواجد لها حاليًا (٥٣٠) مكتبًا في أكثر من (١٠٠) دولة ما يمثل مَوْرِدًا هائلًا لعملائها. ويعمل لديها ولدى شركاتها التابعة قرابة الـ(١٠٠) ألف موظف على مستوى العالم في أكثر من (١٠٠) دولة. وتندرج شركة سي بي آر إي ضمن قائمة أكبر (٥٠٠) شركة أمريكية من حيث الإيرادات وفقاً لمجلة فورتشن منذ عام ٢٠٠٨م، حيث احتلّت المرتبة ١٢٨ في عام ٢٠٢٠م. إضافةً إلى ذلك، تم التصويت لصالحها من قبل شركة Lipsey على أنها أفضل علامة تجارية في هذا القطاع لمدة ٢٠ عاماً على التوالي، واختيرت أيضًا من قبل مجلة فورتشن بوصفها واحدة من «الشركات الأكثر إثارة للإعجاب» لمدة تسع سنوات متتالية، بما في ذلك احتلالها المرتبة الأولى في قطاع العقارات لعام ٢٠٢١م، وذلك للعام الثالث على التوالي، وتجدر الإشارة إلى أنه يتم تداول أسهم الشركة في بورصة نيويورك بالرمز CBRE.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة للأعوام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م – والإيضاحات المرفقة – وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وغيرها من المعايير والبيانات الرسمية الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والمتطلبات التي يقتضيها نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.

وتنشر الشركة قوائمها المالية بالريال السعودي. وفي هذه النشرة، فإن أي إشارة إلى «ريال» أو «ريال سعودي» يقصد بها عملة المملكة، إلا إذا نص السياق على غير ذلك.

إن الأرقام الواردة في هذه النشرة معروضة بالريال السعودي. وقد تختلف الأرقام الواردة في القوائم المالية، إذا تم تجميعها، عن تلك الواردة في هذه النشرة نتيجة لتقريب الأرقام. وبالتالي قد تختلف البيانات المالية الواردة في هذه النشرة عن المعلومات الواردة في القوائم المالية. كما تجدر الإشارة إلى أن بعض الأرقام والنسب المئوية الواردة في هذه النشرة هي أرقام ونسب تقريبية. وعليه، فقد تختلف الأرقام المبينة لنفس الفئة المقدمة في جداول مختلفة بشكل طفيف، كما أن الأرقام المبينة كمجموع في بعض الجداول قد لا تمثل متوسطًا حسابيًا لمجموع الأرقام السابقة. وبحسب علم الشركة واعتقادها، فإن المعلومات الإحصائية الواردة في هذه النشرة تمثل أحدث المعلومات المتاحة من المصدر ذي الصلة.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات المستقبلية والتقديرات التي تضمنتها هذه النشرة على أساس افتراضات محددة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة. وبالتالي، فإنه لا يوجد أي تأكيد أو تعهد أو ضمان فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أيٍ من هذه التوقعات.

تمثل بعض الإفادات الواردة في هذه النشرة إفادات مستقبلية، ويمكن بشكل عام تحديد تلك الإفادات المستقبلية من خلال ما يستخدم فيها من كلمات دالة على المستقبل مثل «تخطط» أو «تقدر» أو «تتوقع» أو «ترى» أو «تتنبأ» أو «قد» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «من المتوقع» أو «سيكون» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر الشركة الحالية وإدارتها بشأن الأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضمانًا للأداء المستقبلي، نظرًا لوجود العديد من العوامل التي قد تؤثر على أداء الشركة الفعلي أو إنجازاتها أو نتائجها والتي قد تؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعًا صراحة أو ضمنًا في مثل هذه الإفادات المستقبلية. وقد تم استعراض بعض أهم المخاطر والعوامل التي قد يكون لها مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلًا في أقسام أخرى من هذه النشرة وعلى وجه الخصوص في القسم (٢) «**عوامل المخاطرة**». وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الاحتمالات أو ثبت عدم صحة أو دقة أيٍ من هذه الافتراضات الأساسية، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بصورة جوهرية عن تلك الواردة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس الهيئة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة إذا علمت في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل اكتمال طرح الأسهم الجديدة بأي من الآتي: (أ) وجود تغيير مهم في الأمور الجوهرية الواردة في هذه النشرة، أو (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان من الواجب تضمينها في هذه النشرة.

باستثناء الحالتين الواردتين أعلاه، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو مراجعة أية معلومات واردة في هذه النشرة سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك. وعليه، فإن الأحداث والظروف الخاصة بالتوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة قد لا تحدث بالشكل الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقًا. وبالتالي يجب على المستثمرين المحتملين أن يدرسوا جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات المستقبلية بشكل كامل.

أعضاء مجلس الإدارة:

الجدول رقم (١): تفاصيل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	الصفة	التمثيل	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الملكية		تاريخ التعيين
						مباشر	غير مباشر*	مباشر	غير مباشر*	
نايف بن صالح الحمدان	رئيس المجلس	سعودي	٣٩	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فيصل بن ظاهر العنزي	عضو	سعودي	٣٦	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فهد بن عبدالرحمن المعجل	نائب رئيس المجلس	سعودي	٥٤	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
إبراهيم بن محمد العلوان**	عضو	سعودي	٤٨	تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	سعودي	٣٨	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فهد بن إبراهيم الحماد	عضو	سعودي	٥٥	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
محمد بن مسفر المالكي	عضو	سعودي	٤٨	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
محمد بن عبدالله السماري	عضو	سعودي	٤٤	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
هشام بن حسين الخالدي	عضو	سعودي	٤٤	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م

المصدر: الشركة

* تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة، أو الأسهم المملوكة من قبل أقرباء أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة.

** يشغل الأستاذ إبراهيم العلوان منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي.

المقر الرئيسي للشركة

الشركة العقارية السعودية

شارع العليا العام، مركز العقارية بلازا – طابق ٥

ص.ب ٣٥٧٢ الرياض ١١٤٨١

المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٠١١٤٦٠٠٠٠٠

الفاكس: ٠١١٤٦٠١٢٣٤

الموقع الإلكتروني: www.al-akaria.com

البريد الإلكتروني: investor.relations@al-akaria.com

ممثلي الشركة

إبراهيم بن محمد العلوان

عضو مجلس إدارة المصدر

شارع العليا، مركز العقارية بلازا، طابق ٥،

ص.ب ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١

هاتف العمل: ٠١١٤٦٠٠٠٠٠ تحويلة رقم ٣١١١

رقم الجوال: ٠٠٩٦٦٥٥٥٨٨٧٥٥٧

رقم الفاكس: ٠١١٤٦٠١٢٣٤

البريد الإلكتروني: ialalwan@al-akaria.com

فهد بن عايد الشمري

الرئيس المالي للمصدر

شارع العليا، مركز العقارية بلازا، طابق ٥،

ص.ب ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١

هاتف العمل: ٠١١٤٦٠٠٠٠٠ تحويلة رقم ٣٤٠٠

رقم الجوال: ٠٠٩٦٦٥٥٥١٢٢٢٥

رقم الفاكس: ٠١١٤٦٠١٢٣٤

البريد الإلكتروني: f.alshammari@al-akaria.com

السوق المالية

شركة تداول السعودية

أبراج التعاونية، البرج الشمالي

٦٨٩٧ طريق الملك فهد – العليا

وحده رقم : ١٥ – الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٩٢٠٠٠١٩١٩

الفاكس: ٢١٨٩١٣٣

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية

شركة الأهلي المالية

ص.ب ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥، المملكة العربية السعودية

الهاتف: +٩٦٦٩٢٠٠٠٠٢٣٢

الفاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦٠٠٥٢

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

المستشار القانوني للشركة

خشيم محامون ومستشارون

الطابق السابع عشر، برج (ب)، أبراج العليا، حي العليا

ص.ب. ٢٣٠٦٦٧، الرياض ١١٣٢١، المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٠١١ ٤٦١ ٨٧٠٠

الفاكس: ٤٦١٨٧٩٩

الموقع الإلكتروني: www.khoshaim.com

البريد الإلكتروني: info@khoshaim.com

المحاسب القانوني للشركة للسنوات ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م و٢٠٢١م

شركة ارنست ويونغ وشركاهم محاسبون قانونيون

المركز الرئيسي

برج الفيصلية – الدور الرابع عشر، طريق الملك فهد

ص.ب. ٢٧٣٢، الرياض ١١٤٦١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

الموقع الإلكتروني: ey.com

البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

مستشار العناية المهنية المالية

برايس وترهاوس كوبرز

ترخيص رقم (٢٥)

برج المملكة، ص.ب. ٨٢٨٢، الرياض ١١٤٨٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: + ٩٦٦ (١١) ٢١١ ٠٤٠٠

فاكس: + ٩٦٦ (١١) ٢١١ ٠٤٠١

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com/middle-east

البريد الإلكتروني: omar.alsagga@pwc.com

مستشار السوق

سي بي ار أي شركة رواد الرياض للتثمين العقاري

مبنى الزامل، الدور الخامس

برج مشارق، حي المؤتمرات

طريق الملك فهد الفرعي

الرياض، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦٥٣٦٣٣٧٨٨٨

فاكس: لا يوجد

الموقع الإلكتروني: www.cbre.sa

البريد الإلكتروني: infodubai@cbre.com

تنويه: قدم جميع المستشارون المذكورة أسماؤهم أعلاه موافقتهم الخطية لإدراج أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم بالصيغة الواردة في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقات كما في تاريخ هذه النشرة.

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم نبذة موجزة عن المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة. وبالتالي فإن هذا الملخص لا يحتوي على جميع المعلومات التي قد تهم المساهمين وغيرهم من عامة المستثمرين من المؤسسات والأفراد. وعليه، يتعين على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو الأسهم الجديدة وعدم الاعتماد على أي جزء منها بشكل منفرد بما يشمل هذا الملخص، كما يتعين دراسة قسم «**إشعار مهم**» والقسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» الواردين في هذه النشرة قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو الأسهم الجديدة.

الشركة

الشركة العقارية السعودية شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري (برقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م)، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل.

أنشطة الشركة

تتلخص أنشطة الشركة المذكورة في نظامها الأساس فيما يلي، سواءً داخل أو خارج المملكة:

١. تملك واستئجار الأراضي والعقارات بجميع أنواعها وتطويرها وتقسيمها وفرزها وإقامة المرافق والمباني والمجمعات وغيرها عليها، وبيعها وتأجيرها واستثمارها واستغلالها بكافة طرق الاستغلال.

٢. تطوير وإدارة الأراضي والعقارات والمخططات والمشاريع المختلفة العائدة لها أو للغير.

٣. الاستثمار في العقارات والوحدات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها وشرائها وبيعها ورهنها وغيره من الأمور.

٤. الوساطة العقارية في بيع وتسويق وتأجير وتثمين عقارات الشركة والغير.

٥. تقديم جميع أنشطة وخدمات التطوير والتسويق والاستثمار العقاري وتقييم وتثمين جميع أنواع العقارات.

٦. صيانة وتشغيل وإدارة وحماية ونظافة العقارات والممتلكات بجميع أنواعها.

٧. جميع أعمال مقاولات المباني والإنشاءات والترميمات سواءً لمشاريعها أو للغير، والقيام بجميع أعمال البنية التحتية والحفر والخرسانة والتشطيب والتجهيز، وبما يشمل إصلاح الطرق والصرف الصحي والسيول والتمديدات وغيرها.

٨. تصنيع وتوريد وتشغيل الآليات اللازمة لأعمال التطوير العقاري من أدوات ومعدات ورافعات ثابتة ومتنقلة وتسويقها أو تأجيرها للغير.

٩. تقديم الخدمات الاستشارية المتخصصة في العقار والتطوير والاستثمار العقاري، وخدمات إدارة المشاريع العقارية والإشراف عليها، والتدريب في مجال التطوير والاستثمار العقاري.

المساهمون الكبار

كما بتاريخ هذه النشرة، للشركة مساهم كبير واحد (أي يمتلك نسبة ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة) على النحو التالي:

المساهم	قبل إصدار أسهم حقوق الأولوية		بعد إصدار أسهم حقوق الأولوية*	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
صندوق الاستثمارات العامة	١٥٤,٩٨٣,٩٧٨	٦٤,٥٧٪	٢٤٢,١٣٧,٥٠٠	٦٤,٥٧٪

* بافتراض قيام المساهم الكبير بالاكتتاب بكامل حصته في أسهم حقوق الأولوية، وتجدر الإشارة إلى أن صندوق الاستثمارات العامة قام بالالتزام بالاكتتاب بحصته من أسهم حقوق الأولوية.

الغرض من إصدار أسهم حقوق الأولوية

الغرض من إصدار أسهم حقوق الأولوية هو لتمويل وتنفيذ خطط الشركة ومشاريعها المستقبلية وتوسعة أنشطتها المختلفة بالإضافة إلى تسديد جزء من التسهيلات الائتمانية على الشركة.

إجمالي المتحصلات المتوقع الحصول

يَستهدف الطرح جمع مبلغ (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

الاستخدام المقترح للمتحصلات

يَستهدف الطرح جمع مبلغ (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ومن المتوقع أن يبلغ صافي متحصلات الطرح حوالي (١,٥٧٢,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بعد خصم جميع تكاليف الطرح البالغة حوالي (٢٠,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، علمًا بأن هذا المبلغ تقديري. وسيتم استخدام صافي متحصلات الطرح لتمويل وتنفيذ خطط الشركة ومشاريعها المستقبلية وتوسعة أنشطتها المختلفة بالإضافة إلى تسديد جزء من التسهيلات الائتمانية على الشركة. ويوضح الجدول التالي الاستخدام المقترح لمتحصلات الطرح:

الوصف	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي المتحصلات
تسديد التسهيلات الائتمانية لبنك الرياض	٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٪
تسديد التسهيلات الائتمانية لبنك الجزيرة	٣٨٢,٦٧٩,٩٢٢	٢٤٪
تمويل مشروع ذا فيتوي	٣٠٩,١٥٩,٦١٨	١٩,٤٪
تمويل مشروع مجمع لافينير العقيق	١٥٩,٥٥٤,٨٨٧	١٠٪
تمويل مشروع مجمع اليمامة في حي السفارات	١٥٢,٤٦٦,٦٩٦	٩,٦٪
دعم لرأس المال العامل	٤٨,٨٣٨,٨٧٧	٣,١٪
تكاليف الطرح	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	١,٣٪
إجمالي متحصلات الطرح	١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

ولمزيد من التفاصيل بشأن استخدام المتحصلات والمشاريع التي سيتم تمويلها، يرجى مراجعة القسم (٦) «**متحصلات الطرح**».

إجمالي المتحصلات التي سبق الحصول عليها في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية وتحليلها	بلغ إجمالي المتحصلات التي حصلت عليها الشركة في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية، والتي وافقت عليها الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م)، مبلغ (١,٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، حيث قامت الشركة بزيادة رأس مالها من (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق أسهم منحة وإصدار أسهم حقوق أولوية بعدد (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات للسهم الواحد وبسعر طرح يبلغ (٥٢) ريال سعودي (١٠ ريالات قيمة اسمية ومبلغ ٤٢ كعلاوة إصدار). ويبين الجدول أدناه تفاصيل استخدام متحصلات الطرح في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية:

الوصف	قيمة الاستخدام المفصح عنه (مليون ريال سعودي)	قيمة الاستخدام الفعلي (مليون ريال سعودي)	الفرق بين الاستخدام المفصح عنه والاستخدام الفعلي (مليون ريال سعودي)	نسبة الاختلاف عن الاستخدام المفصح عنه
تغطية متطلبات التمويل لثلاثة مشاريع، وهي مشروع مركز العقارية بلازا، ومشروع مدينة العقارية التجارية، ومشروع فلل عقارية اليرموك	١,٥٥٤	٢٨٠	(١,٢٧٤)	(٨٢٪)*
تكاليف الطرح	٦	٦	٠	٠٪
متحصلات الطرح	١,٥٦٠	٢٨٦	(١,٢٧٤)	(٨١,٧٪)

المصدر: الشركة

* يعود سبب الاختلاف بين الاستخدام الفعلي والاستخدام المفصح عنه إلى إعادة نظر الشركة في جدوى بعض المشاريع المخطط لها وقرار الشركة صرف النظر عنها لعدم جدواها إقتصاديًا والاستثمار في مشاريع ومصارف أخرى ارتأت مناسبتها.

ولمزيد من التفاصيل بشأن استخدام المتحصلات التي سبق الحصول عليها، يرجى مراجعة القسم (٦-٣) «**إجمالي المتحصلات التي سبق الحصول عليها في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية وتحليلها**».

التغيرات الجوهرية التي طرأت على المعلومات التي تم الإفصاح عنها في أخر نشرة إصدار	صدرت آخر نشرة إصدار أسهم من قبل الشركة في تاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م) وذلك فيما يتعلق بطرح وإصدار أسهم حقوق أولوية. وتم تضمين التغيرات الجوهرية التي طرأت على المعلومات التي تم الإفصاح عنها في أخر نشرة إصدار في الأقسام ذات الصلة من هذه النشرة، وللاطلاع على ملخص لأبرز هذه التغيرات الجوهرية، يرجى مراجعة القسم (٩-١٦) «**المعلومات الجوهرية التي تغيرت منذ موافقة الهيئة على آخر نشرة إصدار أسهم**».
رأس مال الشركة	رأس مال الشركة الحالي هو (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
إجمالي عدد أسهم الشركة	يتكون رأس المال الحالي من (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا مدفوعة القيمة بالكامل.
القيمة الاسمية للسهم	القيمة الاسمية لأسهم الشركة (الحالية والتي يُعتزم إصدارها) هي عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
إجمالي عدد الأسهم المطروحة	تعتزم الشركة طرح مائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا.
السعر المُعدل	تم تعديل سعر سهم الشركة في السوق إلى ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك قبل بداية تداول اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. وذلك يمثل انخفاضًا في سعر السهم بمقدار ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد.
نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال المصدر	تمثل الأسهم المطروحة زيادة في رأس مال الشركة بنسبة (٥٦,٢٥٪).
إجمالي عدد حقوق الأولوية المصدرة	مائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) حق.
معامل الأحقية	يُمنح كل مساهم مقيد (٠,٥٦٢٥) حق عن كل سهم واحد يملكه. وهذا المعامل هو ناتج قسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم الحالية للشركة.
إجمالي عدد الأسهم بعد اكتمال الطرح	ثلاثمائة وخمسة وسبعين مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
رأس مال الشركة بعد اكتمال الطرح	ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
سعر الطرح	(١١,٨) ريال سعودي للسهم الواحد.
إجمالي قيمة الطرح	تبلغ القيمة الاسمية للأسهم المطروحة مليار وثلاثمائة وخمسين مليون (١,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتبلغ قيمة الطرح تبعًا لسعر الطرح مليار وخمسمائة وثلاثة وتسعون مليون (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	تم التعهد بتغطية كامل الأسهم المطروحة، والمتمثلة بمائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا.
إجمالي قيمة الطرح المُتعهد بتغطيته	تم التعهد بتغطية كامل الطرح، وتبلغ قيمة الطرح تبعًا لسعر الطرح مليار وخمسمائة وثلاثة وتسعون مليون (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	المساهمون المقيدون والمستثمرون الجدد.

المساهمون المقيدون	المساهمون المالكون لأسهم الشركة بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، والمقيدون في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.
المستثمرون الجدد	عامة المستثمرين من الأفراد والمؤسسات – غير المساهمين المقيدين – ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
طريقة التخصيص ورد الفائض	سيتم تخصيص الأسهم الجديدة للأشخاص المستحقين بناءً على عدد الحقوق التي مارسوها بشكل صحيح ومكتمل. وسيتم تخصيص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (شريطة ألا يقل عن سعر الطرح) على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. وسيتم إضافة كسور الأسهم للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل. وستحصل الشركة على إجمالي سعر الطرح المحصل من بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم. وتوزَّع باقي المتحصلات (أي ما يتجاوز سعر الطرح) على مستحقيها كل حسب ما يستحقه (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»).
تاريخ التخصيص	سيتم تخصيص الأسهم الجديدة في موعد أقصاه يوم (●) (الموافق (●)م).
فترة الطرح	• فترة التداول: تبدأ من يوم (●) (الموافق (●)م) وتنتهي في يوم (●) (الموافق (●)م). • فترة الاكتتاب: تبدأ من يوم (●) (الموافق (●)م) وتنتهي في يوم (●) (الموافق (●)م).
الأحقية في الأرباح	تستحق الأسهم الجديدة أية أرباح تعلن الشركة عن توزيعها بعد تاريخ إصدار الأسهم الجديدة.
حقوق التصويت	للشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية، ويمنح كل سهم لحامله الحق في صوت واحد. ولكل مساهم الحق في الحضور والتصويت في اجتماع الجمعية العامة، ولا يملك أي من المساهمين أية حقوق تصويت تفضيلية.
القيود المفروضة على تداول الأسهم أو الحقوق	باستثناء القيود التنظيمية المفروضة على الأسهم المدرجة بشكل عام، لا يوجد أي قيود مفروضة على تداول أسهم الشركة أو حقوق الأولوية.
الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها	تأسست الشركة برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ستة ملايين (٦,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي القيمة الاسمية لكل منها مائة (١٠٠) ريال سعودي، وتم طرح (٥٠٪) من رأس المال للاكتتاب العام وقت تأسيس الشركة تبعًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه. وبتاريخ ١٤١٩/١٢/٢٩هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٤/١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تجزئة كل سهم لسهمين، فأصبح رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى اثني عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها خمسين (٥٠) ريال سعودي. وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/٢١م)، صدر توجيه من هيئة السوق المالية بناءً على قرار مجلس الوزراء بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، وعليه تم تجزئة أسهم الشركة عن طريق قسمة كل سهم لخمسة أسهم لكي تصبح جميع أسهم الشركة أسهمًا متساوية القيمة بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية، وبذلك بقِي رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وأصبح عدد أسهم الشركة المُصدرة ستين مليون (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية. وبتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وقامت بالموافقة على زيادة رأس المال من ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عبر (١) إصدار رسملة عن طريق منح أسهم مجانية عددها ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم، و(٢) طرح أسهم حقوق أولوية عددها ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا. وبتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٦/٢٨م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار رسملة من خلال منح أسهم مجانية.
عوامل المخاطرة	ينطوي الاستثمار في الحقوق والأسهم الجديدة على مخاطر متعددة، ويمكن تصنيف هذه المخاطر إلى: (١) مخاطر تتعلق بأعمال الشركة، و(٢) مخاطر تتعلق بالسوق، و(٣) مخاطر تتعلق بالأسهم الجديدة. وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» والذي يجب مراجعته بعناية قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الأسهم الجديدة أو الحقوق.
تداول الأسهم الجديدة	يبدأ تداول الأسهم الجديدة في السوق بعد استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأسهم الجديدة وتخصيصها وإدراجها.
حقوق الأولوية	هي أوراق مالية قابلة للتداول تعطي لمالكها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة المطروحة بعد الموافقة على زيادة رأس المال. وتصبح هذه الأوراق المالية حق مكتسب لكافة المساهمين المقيدين. ويجوز تداول الحق خلال فترة التداول. ويمنح كل حق لحامله أحقية الاكتتاب في سهم واحد من الأسهم الجديدة بسعر الطرح. وسيتم إيداع حقوق الأولوية بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، وستظهر الحقوق في محافظ المساهمين المقيدين تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية.
الأشخاص المستحقون	جميع حملة حقوق الأولوية، سواءً كانوا من المساهمين المقيدين أو المستثمرين الجدد ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
إدراج وتداول حقوق الأولوية	تُدرج حقوق الأولوية في تداول ويتم تداولها خلال فترة التداول. ويكون لحقوق الأولوية رمز منفصل ومستقل عن رمز الأسهم الحالية للشركة على شاشة السوق. ويملك المساهمون المقيدون خلال فترة التداول عدة خيارات، والتي تتضمن قيامهم ببيع الحقوق أو أي جزء منها في السوق، أو شراء حقوق إضافية من خلال السوق، أو عدم اتخاذ أي إجراء حيال حقوق الأولوية سواء ببيعها أو شراء حقوق إضافية. وسيكون للمستثمرين الجدد، خلال فترة التداول، الحق في شراء الحقوق عن طريق السوق، وكذلك بيع تلك الحقوق أو جزء منها، أو عدم اتخاذ أي إجراء حيال الحقوق التي تم شرائها خلال فترة التداول. وسيقوم نظام تداول السعودية بإلغاء رمز حقوق الأولوية للشركة على شاشة التداول بعد انتهاء فترة تداول وبالتالي سيتوقف تداول حقوق الأولوية مع انتهاء تلك الفترة.
طريقة الاكتتاب	يحق للأشخاص المستحقين خلال فترة الاكتتاب ممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم الجديدة عن طريق الاكتتاب إلكترونيًا من خلال مواقع ومنصات الوسطاء الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمات للمكتتبين أو من خلال أية وسائل أخرى يقدمها الوسطاء. ويجوز للأشخاص المستحقين خلال فترة الاكتتاب ممارسة حقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة على النحو التالي: • سيتاح للمساهم المقيد الاكتتاب في الأسهم الجديدة مباشرة بعدد الحقوق المخصصة له خلال فترة الاكتتاب، وفي حال شرائه حقوقًا جديدة، فسيتاح له الاكتتاب بها بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة). • سيتاح للمستثمرين الجدد – ممن قاموا بشراء حقوق خلال فترة التداول – بالاكتتاب في الأسهم الجديدة بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة). وفي حال عدم قيام أي من الأشخاص المستحقين بممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب، فسيتم طرح الأسهم المرتبطة بتلك الحقوق للاكتتاب في فترة الطرح المتبقي.
الأسهم المتبقية	الأسهم المتبقية التي لم يتم الاكتتاب فيها خلال فترة الاكتتاب.

الطرح المتبقي	سيتم طرح الأسهم المتبقية على المؤسسات الاستثمارية. وستقدم المؤسسات الاستثمارية عروضها لشراء الأسهم المتبقية وتستقبل تلك العروض ابتداءً من الساعة (١٠:٠٠) صباحًا من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) وحتى الساعة (٥:٠٠) مساءً من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م). وستخصص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (بشرط ألا يقل عن سعر الطرح) على أن تخصص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. وسيتم إضافة كسور الأسهم للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل.
دفع مبالغ التعويض (إن وجدت)	سيتم دفع مبالغ التعويض النقدي (إن وجدت) للأشخاص المستحقين الذين لم يقوموا ببيع الحقوق خلال فترة التداول أو ممارسة حقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب ولمستحقي كسور الأسهم في موعد أقصاه (●) (الموافق (●)) (انظر القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»)، علمًا بأن مبالغ التعويض تمثل المبلغ الذي يزيد على سعر الطرح من متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم خلال فترة الطرح المتبقي.
قيمة الحق الإرشادية	تتمثل قيمة الحق الإرشادية في الفرق بين القيمة السوقية لسهم الشركة خلال فترة التداول وسعر الطرح. وستقوم تداول السعودية باحتساب ونشر قيمة الحق الإرشادية خلال فترة التداول على موقعها الإلكتروني متأخرة بخمس دقائق. وسيقوم أيضًا مزودي خدمة معلومات السوق بنشر هذه المعلومة حتى يتسنى للمستثمرين الاطلاع على قيمة الحق الإرشادية عند إدخال الأوامر.
سعر تداول الحق	هو السعر الذي يتم تداول الحق به، ويتحدد هذا السعر من خلال آلية العرض والطلب في السوق، وبالتالي، فإنه قد يختلف عن قيمة الحق الإرشادية.
شروط الاكتتاب في الأسهم الجديدة	يجب على الأشخاص المستحقين الراغبين في الاكتتاب في الأسهم الجديدة استيفاء شروط الاكتتاب ذات الصلة. وللاطلاع على أحكام وشروط الاكتتاب يرجى مراجعة القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**».

تنويه: ينبغي دراسة جميع أقسام هذه النشرة وعلى وجه الخصوص قسم «**إشعار مهم**» والقسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالأسهم الجديدة أو الحقوق.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول رقم (٢): التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول الزمني	التاريخ
انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتضمنة الموافقة على زيادة رأس المال وتحديد تاريخ الأحقية والمساهمين المقيدين	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)). علمًا أن المساهمين المُقيدين هم المساهمين المالكين للأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس مال الشركة والمقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.
فترة التداول	تبدأ فترة التداول يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)) وتستمر حتى نهاية يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)). ويجوز خلال هذه الفترة لجميع حملة حقوق الأولوية – سواء كانوا مساهمين مقيدين أو مستثمرين جدد – القيام بتداول حقوق الأولوية.
فترة الاكتتاب	تبدأ فترة الاكتتاب يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)) وتستمر حتى نهاية يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)). ويجوز خلال هذه الفترة لجميع حملة حقوق الأولوية – سواء كانوا مساهمين مقيدين أو مستثمرين جدد – ممارسة حقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة.
فترة الطرح المتبقي	تبدأ من الساعة العاشرة ١٠:٠٠ صباحًا يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)) وتستمر إلى الساعة الخامسة ٠٥:٠٠ مساءً يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإشعار بالتخصيص النهائي	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
دفع مبالغ التعويض (إن وجدت) للأشخاص المستحقين الذين لم يتخذوا إجراء خلال فترة التداول وفترة الاكتتاب بالاكتتاب في الأسهم الجديدة أو بيع حقوق الأولوية ومستحقي كسور الأسهم	في موعد أقصاه يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
التاريخ المتوقع لبدء التداول في الأسهم الجديدة	يبدأ التداول في الأسهم الجديدة بعد الانتهاء من جميع الإجراءات النظامية اللازمة لإدراج الأسهم الجديدة، وسيتم الإعلان عن ذلك لاحقًا على موقع تداول السعودية (www.saudiexchange.com.sa).

تنويه: جميع التواريخ المذكورة في الجدول أعلاه تقريبية، وسيتم الإعلان عن التواريخ الفعلية على موقع تداول السعودية (www.saudiexchange.com.sa).

تواريخ الإعلانات المهمة

الجدول رقم (٣): تواريخ الإعلانات المهمة

الإعلان	المُعلن	تاريخ الإعلان
الإعلان عن الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن تعديل سعر سهم الشركة وإيداع الحقوق وقيمة الحق الإرشادية	تداول	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن إضافة حقوق الأولوية للشركة	إيداع	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن تحديد فترة تداول الحقوق وفترة الاكتتاب في الأسهم الجديدة	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن بدء فترة تداول الحقوق وفترة الاكتتاب في الأسهم الجديدة	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
إعلان تذكيري عن آخر يوم لتداول حقوق الأولوية والتنويه بأهمية بيع الحقوق لمن لا يرغب بالاكتتاب	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن: (١) نتائج الاكتتاب، و(٢) تفاصيل عملية بيع الأسهم التي لم يتم الاكتتاب بها (إن وجدت) وبدء فترة الطرح المتبقي	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن نتائج الطرح المتبقي والإشعار بالتخصيص النهائي	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
الإعلان عن إيداع الأسهم الجديدة في محافظ المستثمرين*	إيداع	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).
إعلان عن توزيع مبالغ التعويض (إن وجدت) لمستحقيها	الشركة	يوم (●) بتاريخ (●) (الموافق (●)).

تنويه: جميع التواريخ المذكورة في الجدول أعلاه تقريبية، وسيتم الإعلان عن التواريخ الفعلية على موقع تداول السعودية (www.saudiexchange.com.sa).

*يجدر التنويه إلى أن إيداع الأسهم الجديدة سيتم خلال ٣ أيام عمل من الإعلان عن نتائج الطرح المتبقي والتخصيص النهائي.

وفقًا للمادة الثالثة والثلاثون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، في حال نشر إعلان يتعلق بالطرح في جريدة محلية بعد نشر نشرة الإصدار فإن الإعلان يجب أن يتضمن ما يلي:

١. اسم المصدر ورقم سجله التجاري.
٢. الأوراق المالية وقيمتها ونوعها وفئتها التي يشملها طلب تسجيل الأوراق المالية وطرحها.
٣. العناوين والأماكن التي يمكن للجمهور الحصول فيها على نشرة الإصدار.
٤. تاريخ نشر نشرة الإصدار.
٥. بيان بأن الإعلان هو للعلم فقط ولا يشكل دعوةً أو طرحاً لامتلاك الأوراق المالية بشرائها أو الاكتتاب فيها.
٦. اسم مدير الاكتتاب ومتعهد التغطية والمستشار المالي والمستشار القانوني.
٧. إخلاء مسؤولية بالصيغة الآتية: «لا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية (تداول السعودية) أي مسؤولية عن محتويات هذا الإعلان، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان نفسيهما صراحةً من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا الإعلان أو عن الاعتماد على أي جزء منه».

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية في البداية على الأشخاص المستحقين سواء كانوا من المستثمرين المقيدين أو المساهمين الجدد. وفي حال عدم ممارسة حقوق الأولوية الخاصة بالأشخاص المستحقين فسوف تطرح أية أسهم متبقية على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. ويتعين على الأشخاص المستحقين الراغبين في الاكتتاب في الأسهم الجديدة تقديم طلبات الاكتتاب عبر الوسائل والخدمات التي يوفرها الوسيط للمستثمرين، وذلك بشرطين أساسيين هما:

- أن يكون للشخص المستحق حساب لدى أحد الوسطاء الذين يقدمون هذه الخدمات.
- أن تكون البيانات الخاصة بالشخص المستحق محدثة، وألا يكون قد طرأ أي تغييرات على البيانات أو المعلومات الخاصة بالشخص المستحق (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً ما لم تكن هذه التعديلات قد بلغت للوسطاء واعتمدت من قبلهم.

يتم تقديم طلبات الاكتتاب عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافة إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط. وتحتفظ الشركة بحقها في رفض أي طلب للاكتتاب في الأسهم الجديدة كليًا أو جزئيًا في حالة عدم استيفائه لأي من شروط أو متطلبات الاكتتاب. ولا يجوز التعديل في طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تسليمه، ويمثل هذا الطلب عند تقديمه عقدًا ملزمًا بين الشركة والشخص المستحق (فضلًا راجع القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»).

أسئلة وأجوبة عن آلية طرح أسهم حقوق أولوية جديدة

١. ما هي حقوق الأولوية؟

هي أوراق مالية قابلة للتداول تعطي حاملها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة المطروحة عند اعتماد زيادة في رأس المال. وتعتبر هذه الأوراق حقًا مكتسبًا لجميع المساهمين المالكين للأسهم عند نهاية التداول في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. ويعطي كل حق لحامله أحقية الاكتتاب في سهم واحد جديد وذلك بسعر الطرح.

٢. لمن تُمنح حقوق الأولوية؟

لجميع مالكي الأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدين في سجل الشركة لدى مركز إيداع بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي الجمعية، وهو ما يعرف بتاريخ الأحقية.

٣. متى يتم إيداع حقوق الأولوية؟

بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وموافقتها على زيادة رأس المال من خلال طرح أسهم حقوق أولوية. وتودع حقوق الأولوية كأوراق مالية في المحافظ الخاصة بالمساهمين المقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وستظهر الحقوق في محافظهم تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية، ولن يُسمح للمساهمين المقيدين بتداول هذه الحقوق أو الاكتتاب فيها إلا عند بداية فترتي التداول والاكتتاب.

٤. كيف يتم إشعار المساهمين المقيدين بإيداع حقوق الأولوية في محافظهم؟

يتم إشعار المساهمين المقيدين بإيداع الحقوق في محافظهم عن طريق الإعلان على موقع تداول السعودية وكذلك عن طريق خدمة تداولاتي المقدمة من قبل مركز إيداع وعبر الرسائل النصية القصيرة المرسلة من خلال شركات الوساطة.

٥. كم عدد حقوق الأولوية التي سيحصل عليها المساهم المقيد؟

يعتمد عدد الحقوق التي سيحصل عليها المساهم المقيد على عدد الأسهم التي يملكها في الشركة وذلك بحسب سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية، حيث سيتم تحديد عدد الحقوق المستحقة لكل مساهم مقيد بناءً على معامل الأحقية.

٦. ما هو معامل الأحقية؟

هو المعامل الذي يمكن للمساهم المقيد من خلاله معرفة عدد حقوق الأولوية المستحقة له مقابل الأسهم التي يمتلكها وفق سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ اجتماع الجمعية العامة غير العادية. ويحسب هذا المعامل بقسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم الحالية للشركة. فعلى سبيل المثال، إذا كان عدد الأسهم المصدرة لشركة يساوي (١,٠٠٠) سهم وقامت تلك الشركة بزيادة رأس مالها عن طريق طرح (٥٠٠) سهم جديد بحيث ارتفع عدد أسهمها إلى (١,٥٠٠) سهم، فسيكون معامل الأحقية في هذه الحالة حق واحد لكل سهمين.

وفي حال نتج عن عملية احتساب عدد الحقوق المستحقة لأي من مساهمي الشركة بناءً على معامل الأحقية كسور، فسيتم تقريب الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح. ونظرًا لأن معامل الأحقية هو (٠,٥٦٢٥) حق لكل سهم واحد مملوك للمساهم المقيد في تاريخ الأحقية، فإذا كان المساهم المقيد يملك ألف (١,٠٠٠) سهم في تاريخ الأحقية سيخصص له (٥٦٢) حق وليس (٥٦٢,٥) مقابل مايملكه من أسهم، وسيتم تعويضه عن أي كسور إذا تم الاكتتاب بأسهم الطرح المتبقي بسعر يتجاوز سعر الطرح.

٧. هل سيختلف اسم ورمز تداول الحقوق عن اسم ورمز أسهم الشركة؟

نعم، سيتم إضافة الحقوق المكتسبة إلى محافظ المستثمرين تحت اسم السهم الأصلي، وبإضافة كلمة حقوق أولوية، إضافة إلى رمز جديد لهذه الحقوق.

٨. ما هي قيمة الحق عند بداية تداوله؟

سعر الافتتاح للحق سيكون الفرق بين سعر إغلاق سهم الشركة في اليوم السابق لإدراج الحقوق وبين سعر الطرح (قيمة الحق الإرشادية). على سبيل المثال (باستخدام أسعار افتراضية): إذا كان سعر إغلاق سهم الشركة في اليوم السابق لإدراج الحقوق هو خمسة عشر (١٥) ريال سعودي وسعر الطرح عشرة (١٠) ريالات سعودية، فإن السعر الافتتاحي للحق سيكون خمسة (٥) ريالات سعودية.

٩. من هو المساهم المقيد؟

هو أي مساهم يظهر اسمه في سجل مساهمي الشركة بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

١٠. هل يستطيع المساهمون المقيدون الاكتتاب في أسهم إضافية؟

نعم، يستطيع المساهمون المقيدون الاكتتاب في أسهم إضافية من خلال شراء حقوق جديدة عن طريق السوق خلال فترة التداول.

١١. هل من الممكن أن يفقد المساهم المقيد أحقيته في الاكتتاب حتى لو كان يحق له حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس المال عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

نعم، يفقد المساهم أحقيته في الاكتتاب في حال قام ببيع أسهمه في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية أو في يوم التداول السابق لتاريخ انعقاد الجمعية.

١٢. كيف تتم عملية الاكتتاب؟

يتم تقديم طلبات الاكتتاب من خلال المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافةً إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط للمستثمرين.

١٣. هل يمكن الاكتتاب أكثر من مرة ومن خلال أكثر من وسيط؟

نعم يمكن، وستعتمد كمية الأسهم التي يمكن الاكتتاب بها من خلال كل وسيط على عدد الحقوق المتوفرة في المحفظة الاستثمارية لدى الوسيط ذي الصلة. وفي جميع الأحوال، يجب مراعاة ألا تزيد كمية الأسهم المكتتب بها عن عدد الحقوق المملوكة عند انتهاء فترة تداول الحقوق، حيث أن أي زيادة في عدد الأسهم المكتتب بها عن عدد الحقوق المملوكة عند انتهاء فترة التداول سينتج عنه إلغاء طلب الاكتتاب.

١٤. هل يمكن للشخص المستحق الاكتتاب في أسهم أكثر من الحقوق المملوكة له؟

لا يمكن للشخص المستحق الاكتتاب في أسهم أكثر من الحقوق المملوكة له.

١٥. في حال امتلاك أسهم الشركة من خلال أكثر من محفظة استثمارية، في أي محفظة يتم إيداع حقوق الأولوية؟

سيتم إيداع حقوق الأولوية في نفس المحفظة المودع بها أسهم الشركة المرتبطة بالحقوق. فعلى سبيل المثال، إذا كان المساهم يملك ألف (١,٠٠٠) سهم في الشركة على النحو التالي: ثمانمائة (٨٠٠) سهم في محفظة (أ) ومائتي (٢٠٠) سهم في محفظة (ب)، فإن مجموع الحقوق التي ستودع للمساهم هي (٥٦٢) حق على اعتبار أن لكل سهم (٠,٥٦٢٥) حق. وعليه، سيتم إيداع (٤٥٠) حق في محفظة (أ) و(١١٢) حق في محفظة (ب). وسيتم تعويض المساهم المستحق عن أي كسور إذا تم الاكتتاب بأسهم الطرح المتبقي بسعر يتجاوز سعر الطرح.

١٦. هل يحق لحملة شهادات الأسهم الاكتتاب والتداول؟

نعم، يحق لحملة شهادات الأسهم الاكتتاب ولكن لن يستطيعوا تداول الحقوق والاكتتاب في الأسهم الجديدة إلا بعد إيداع الشهادات في محافظ استثمارية عن طريق الوسطاء أو مركز إيداع وبعد تقديم كافة المستندات المطلوبة.

١٧. إذا تم الاكتتاب في الأسهم الجديدة وتم بيع الحقوق بعد ذلك ماذا يحدث في هذه الحالة؟

في حال قام أحد المساهمين المقيدين بالاكتتاب ومن ثم بيع حقوق الأولوية ولم يتم شراء عدد حقوق أولوية يعادل عدد الحقوق التي اكتتب فيها قبل نهاية فترة التداول فسيتم رفض طلب الاكتتاب كليًا في حال تم بيع جميع الحقوق أو جزئيًا بما يعادل ما تم بيعه من حقوق وسيتم إبلاغ المساهم المقيد وإعادة مبلغ الاكتتاب المرفوض إليه.

١٨. هل يحق لمن اشترى حقوق إضافية تداولها مرة أخرى؟

نعم، يحق له بيعها وشراء حقوق أخرى خلال فترة التداول فقط.

١٩. هل بالإمكان بيع بعض حقوق الأولوية؟

نعم، بإمكان المستثمر بيع بعض من هذه الحقوق والاكتتاب بالجزء المتبقي.

٢٠. متى يستطيع المساهم الاكتتاب في حقوق الأولوية التي اشتراها خلال فترة التداول؟

بعد انتهاء عملية تسوية شراء الحقوق (وهي يومي عمل من تاريخ عملية الشراء)، على أن يتم الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب.

٢١. هل يستطيع صاحب حقوق الأولوية البيع أو التنازل عن الحق بعد انقضاء فترة التداول؟

لا يمكن ذلك. بعد انقضاء فترة التداول، يتبقى لمالك الحق فقط ممارسة الحق في الاكتتاب بالأسهم الجديدة (أو عدم ممارسة ذلك). وفي حال عدم ممارسة الحق، قد يخضع المستثمر للخسارة أو الانخفاض في قيمة محفظته الاستثمارية.

٢٢. ماذا يحدث لحقوق الأولوية التي لم يتم بيعها أو ممارسة الاكتتاب فيها خلال فترة التداول ومرحلة الاكتتاب؟

في حال عدم الاكتتاب بكامل الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب، تطرح الأسهم المتبقية على عدد من المؤسسات الاستثمارية من خلال مدير الاكتتاب، ويتم دفع قيمة التعويض (إن وجد) لمالك الحقوق بعد خصم سعر الطرح، علما بأن المستثمر قد لا يحصل على أي مقابل إذا تم البيع في فترة الطرح المتبقي بسعر الطرح.

٢٣. من له الحق في حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس مال المصدر عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

يحق للمساهم المقيد في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية تداول يوم الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس المال عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية.

٢٤. متى يتم تعديل سعر السهم نتيجة لزيادة رأس مال المصدر عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

يتم تعديل سعر السهم عن طريق تداول السعودية قبل بداية تداول اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال.

٢٥. لو قام مستثمر بشراء أسهم في الشركة في يوم انعقاد الجمعية فهل يحق له الحصول على حقوق الأولوية المترتبة على زيادة رأس مال المصدر؟

نعم، حيث أنه سيتم قيد المستثمر في سجل مساهمي الشركة بعد يومي عمل من تاريخ شراء الأسهم (أي بنهاية ثاني يوم تداول يلي يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية)، مع الأخذ بالاعتبار بأن حقوق الأولوية سوف تمنح لجميع المساهمين المقيدين في سجل الشركة بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس المال، ولكن لن يحق له الحضور أو التصويت في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

٢٦. إذا كان لدى المستثمر أكثر من محفظة مع أكثر من شركة وساطة، كيف سيتم احتساب الحقوق له؟

سيتم توزيع نصيب المستثمر على المحافظ التي يمتلكها المستثمر، بحسب نسبة الملكية الموجودة في كل محفظة، وفي حال وجود كسور سيتم تجميع تلك الكسور، وإذا أكملت رقمًا صحيحًا أو أكثر يتم إضافة الرقم الصحيح إلى المحفظة التي يملك فيها المستثمر أكبر كمية من الحقوق.

٢٧. ما هي فترات التداول والاكتتاب؟

يبدأ تداول واكتتاب الحقوق في الوقت ذاته. وينتهي التداول في نهاية التداول في اليوم السادس، بينما يستمر الاكتتاب حتى اليوم التاسع وذلك حسب ما هو مذكور في هذه النشرة وإعلانات الشركة.

٢٨. هل يمكن الاكتتاب خلال عطلة نهاية الأسبوع؟

كلا، لا يمكن ذلك.

٢٩. هل يستطيع عامة المستثمرين من غير المساهمين المقيدين الاكتتاب في أسهم حقوق أولوية؟

نعم، وذلك بعد إتمام وتسوية شراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول، مع مراعاة القيود التنظيمية المفروضة على تداول الأسهم المدرجة بشكل عام.

٣٠. هل سيتم إضافة أي رسوم أخرى لعمليات تداول حقوق الأولوية؟

سيتم تطبيق نفس العمولات على عمليات البيع والشراء كما هي بالأسهم ولكن دون حد أدنى لمبلغ العمولة.

مساعدة إضافية:

في حال وجود أي استفسارات، الرجاء التواصل مع الشركة على البريد الإلكتروني: investor.relations@al-akaria.com. ولأسباب قانونية، سوف يكون بمقدور الشركة تقديم المعلومات الواردة في هذه النشرة ولن يكون بمقدورها تقديم المشورة بشأن الأسس الموضوعية لإصدار الحقوق أو حتى تقديم المشورة المالية أو الضريبية أو القانونية أو الاستثمارية. ولمزيد من المعلومات عن شروط وأحكام الاكتتاب، فضلًا راجع القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» وبقية المعلومات الواردة في هذه النشرة.

المعلومات الأساسية

يهدف هذا الملخص إلى إعطاء نبذة موجزة عن المعلومات الرئيسية الواردة ضمن هذه النشرة. إن هذا الملخص لا يتضمن كافة المعلومات التي قد تكون ذات أهمية للمساهمين وغيرهم من الأفراد أو المؤسسات الاستثمارية ولذلك يتعين على جميع مساهمي الشركة والمستثمرين المحتملين ومستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو الأسهم الجديدة وعدم الاعتماد فقط على هذا الملخص. وقد تم تعريف جميع المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في قسم «**التعريفات**»، وفي أماكن أخرى من هذه النشرة.

نبذة عن الشركة

التأسيس

تأسست الشركة العقارية السعودية كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٠١٢٥٣٩) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م). ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، شارع العليا، مركز العقارية بلازا – طابق ٥، ص.ب ٣٥٧٢ الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة ابتداءً برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فيما بين صندوق الاستثمارات العامة، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وصندوق التقاعد، وبنك الرياض، وبنك الجزيرة، والبنك الأهلي التجاري (والذي تغير اسمه مؤخرًا ليصبح البنك الأهلي السعودي) والذين اكتتبوا بـ(٥٠٪) من رأس مال الشركة، وتم طرح نسبة الـ(٥٠٪) المتبقية من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وفقًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى مائتين وأربعين مليون (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل.

وتعد الشركة إحدى أعرق الشركات العقارية في المملكة، بما لها من تاريخ ودور في تطوير القطاع العقاري في المملكة وفي العاصمة الرياض على وجه الخصوص. وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسية بتملك الأراضي الصالحة للبناء وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الأعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

التغييرات الرئيسية في رأس مال الشركة

- بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م)، قُيّدت الشركة في السجل التجاري كشركة مساهمة سعودية برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسمًا إلى ستة ملايين (٦,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها مائة (١٠٠) ريال سعودي، وتم طرح (٥٠٪) من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وفقًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه.
- وبتاريخ ١٤١٩/١٢/٢٩هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٤/١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تجزئة كل سهم لسهمين، فأصبح رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسمًا إلى اثني عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها خمسين (٥٠) ريال سعودي.
- وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/٢١م)، صدر توجيه من هيئة السوق المالية بناءً على قرار مجلس الوزراء بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، وعليه تم تجزئة أسهم الشركة عن طريق قسمة كل سهم لخمسة أسهم لكي تصبح جميع أسهم الشركة أسهمًا متساوية القيمة، بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، وبذلك بقِي رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وأصبح عدد أسهم الشركة المُصدرة ستين مليون (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية.
- وبتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق: (١) إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، و(٢) إصدار رسملة عن طريق منح أسهم مجانية بعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
- وبتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٦/٢٨م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار رسملة من خلال منح أسهم مجانية بعدد مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

- وبتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد مائة وخمسة وثلاثون مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

كبار المساهمين

كما بتاريخ هذه النشرة، للشركة مساهم كبير واحد (أي يمتلك نسبة ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة) وهو صندوق الاستثمارات العامة الذي يملك مائة وأربعة وخمسون مليون وتسعمائة وثلاثة وثمانون ألف وتسعمائة وثمانية وسبعون (١٥٤,٩٨٣,٩٧٨) سهمًا في الشركة تمثل ما نسبته (٦٤,٥٧٪) من رأس مال الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن صندوق الاستثمارات العامة قام بالالتزام بالاكتتاب بحصته من أسهم حقوق الأولوية.

ملخص عن أنشطة الشركة

تتمثل أنشطة الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري من خلال امتلاك الشركة لأصول عقارية تشمل أراضي غير مطورة بالإضافة إلى المجمعات التجارية والسكنية المدرة للدخل. تحتوي استثمارات الشركة أيضًا على استثمارات نقدية مباشرة في شركات تابعة وشركات غير تابعة. والجدير بالذكر أن الشركات التابعة تقوم بتقديم خدمات للشركة إما من خلال إدارة وتشغيل المجمعات التجارية والسكنية المدرة للدخل أو من خلال عقود إنشاء ومقاولات لمشاريع الشركة.

القطاعات العقارية الأساسية التي تركز عليها الشركة حالياً وفي مشاريعها المستقبلية:

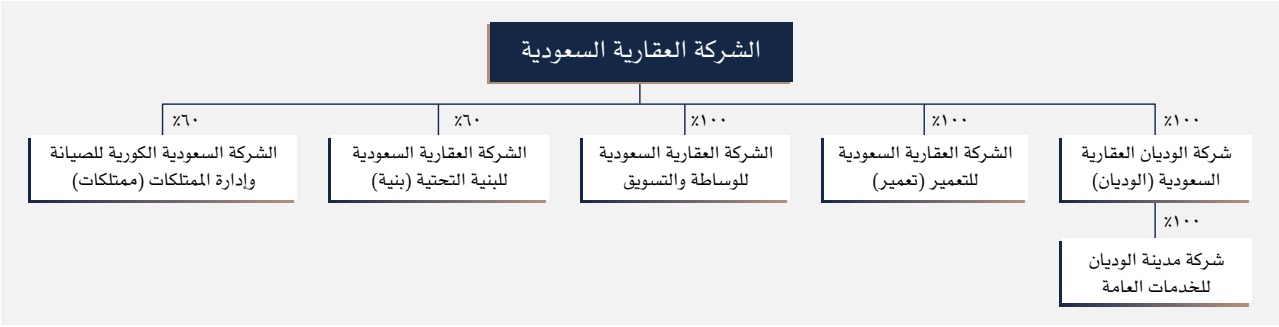
- القطاع السكني، حيث تركز بشكل خاص على القطاعات ذات الدخل المتوسط، والدخل المتوسط المرتفع، والدخل العالي.
- القطاع التجاري، حيث تركز بشكل خاص على قطاعات المكاتب (المكاتب ذات الطابع المجتمعي والمدعومة بالخدمات الأساسية).
- قطاع المحلات التجارية، حيث تركز بشكل خاص على الترفيه والمطاعم والخدمات الأخرى.
- قطاع الضيافة، حيث تركز بشكل خاص على المنتجعات ذات الأربع والخمس نجوم في مشاريعها المستقبلية.
- الأصول التجارية المتعددة الاستخدام والتي تتضمن العديد من الأصول المستوحاة من الطراز المجتمعي والمدعومة بالخدمات الأساسية.
- حيازة الأراضي والعمل على الخطط الإنمائية الرئيسية.
- عقود البناء والتشغيل وعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص الخاصة بالمشاريع الضخمة والعملاء الرئيسيين (مثل روشن، هيئة عقارات الدولة، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وغيرهم).

الشركات التابعة

تحولت المملكة العربية السعودية لدولة رائدة ومتقدمة في جميع النواحي، وتتمحور برامج الرؤية ٢٠٣٠ حول قطاعات البنية التحتية (مثل المطارات، المواصلات العامة، المرافق الصناعية واللوجستية، الموانئ البحرية والجافة) والوجهات العقارية (مثل نيوم، البحر الأحمر، القدية، العلا، حديقة الملك سلمان). ولذلك ستعمل الشركات التابعة للعقارية على الانتفاع من البرامج المقدمة ضمن رؤية ٢٠٣٠ وذلك على النحو التالي:

- تعمل شركة بنية على توسيع نطاق أعمالها التجارية في مجال المقاولات والاستفادة من رؤية ٢٠٣٠ المتعلقة ببرامج البنية التحتية والمرتبطة بالقطاع العام والخاص.
- تعمل شركة تعمير على توسيع أعمالها من خلال التعاقد مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالإضافة إلى أعمال التجديد والترميم.
- تعمل شركة ممتلكات على توسيع نطاق أعمالها في مجال إدارة المرافق والتي تتضمن عملية الإشراف على التشغيل والصيانة والنظافة والحراسات الأمنية.

لدى الشركة عدة شركات تابعة، وأدناه شكل توضيحي للشركة وشركاتها التابعة:



ملخص عن رؤية الشركة واستراتيجيتها ونواحي القوة والتنافسية

الرؤية: أن تصبح الشركة رائدة في مجال التطوير العقاري ولاعبًا ومستثمرًا رئيسيًا في القطاع العقاري على المستويين المحلي والعالمي، وأن تكون العقارية شركة عالمية المستوى، تطور مساحات عمرانية كبرى راقية ومستدامة، تحقق البهجة، وترفع الإنتاجية وتشجع الابتكار.

الرسالة: السعي الجاد لتحقيق أهدافها ورؤيتها، من خلال بناء القدرات والأذرعة التنفيذية، بتأسيس الشركات المتخصصة بالشراكة مع شركاء مهنيين استراتيجيين ذوي تجارب ناجحة.

الاستراتيجية: تتركز رؤية واستراتيجية الشركة على عدة أعمدة:

نطاق عالمي

ترتكز استراتيجية الشركة على بناء قدرات تنفيذية على مستوى العالم من خلال إنشاء شركات متخصصة بالشراكة مع شركاء دوليين ذو خبرات ناجحة في مجالات التطوير العقاري، والتشييد والبناء، والصيانة، والتشغيل، وإدارة المشاريع، والإشراف على التنفيذ والتطوير، والتسويق، وتوظيف أفضل الكوادر الإدارية والقوى العاملة لتحقيق أهدافها.

الاستدامة والمسؤولية

تمثل الاستدامة والمسؤولية عنصران مهمان في رؤية الشركة. لذلك، فالشركة تركز على توفير وتطوير المنتجات العقارية على مناظر طبيعية كبيرة مع نماذج حديثة ذات جودة عالية وطويلة الأجل، والتي تتوافق مع البيئة المحيطة.

تأمين البهجة

تؤمن الشركة بتعزيز السعادة والطمأنينة، من خلال تطويرها المجمعات الحضرية متعددة الاستخدامات من أجل توفير بيئة لحياة اجتماعية مفعمة بالمتعة والحيوية والخصوصية وتقديم منتجات عمرانية ذات جودة عالية وبأسعار تنافسية.

الإنتاجية والإبداع

انطلاقًا من الاعتقاد بوجود بيئة حديثة وعملية ومثمرة تحقق أهداف الإقامة المريحة والمثالية وتوفر الوحدات التجارية، بما في ذلك المكاتب التجارية والمعارض، فإن الشركة تسعى جاهدة لتعزيز الرضا والاستقرار في بيئة صحية. وهذا سيوفر للأفراد فرصة لاستخدام قدراتهم في المساهمة بشكل إيجابي في مجتمعاتهم المحلية من خلال الحلول الإبداعية والمفيدة، وتشجيع الأبحاث ودعم التقنيات وريادة الأعمال، مما سيمكن العقارية من البقاء في المقدمة.

نواحي القوة والميزات التنافسية للشركة

اسم تاريخي وعريق

تتميز العقارية بكونها أحد أعرق الشركات العقارية في المملكة، ومن أوائل الشركات التي شيدت مجمعات تجارية وسكنية في الشرق الأوسط. وعليه، تمتلك الشركة اسم وسمعة حسنة ومعروفة لدى الأفراد والشركات في القطاع العقاري.

طاقم إداري عالي التأهيل

تَفخر الشركة بالقوى العاملة لديها، من مجلس إدارتها والطاقم التنفيذي إلى جميع العاملين فيها وفي الشركات التابعة؛ حيث يملك هؤلاء خبرات وكفاءة عالية في القطاع العقاري اكتسبوها من عملهم في الشركة أو في شركات أخرى رائدة في هذا المجال داخل وخارج المملكة.

الشركات التابعة المتخصصة

دخلت العقارية شراكات عالمية ومحلية مع العديد من الشركات الرائدة في القطاع العقاري محليًا وعالميًا، وتمتلك الشركة النسبة الأكبر في هذه الشركات التابعة. وقامت الشركة بإنشاء هذه الشركات بحيث تكون كل شركة متخصصة في مجال مختلف، مما يمكن هذه الشركات من بناء خبراتها وخدماتها فيه؛ حيث تملك الشركة عدد من الشركات التابعة أهمها: شركة بِنية، والتي تقوم بتنفيذ أعمال البُنى التحتية من المباني والطرقات والجسور وغيرها، وشركة تعمير، والمتخصصة في إنشاء المباني وصيانتها، وشركة مُمتلكات والتي تقوم بإدارة الممتلكات وتشغيلها وصيانتها – وتقدم هذه الشركات التابعة خدماتها للعقارية ولأطراف ثالثة كذلك.

التطور والابتكار

تجتمع الخبرات المتراكمة التي تمتلكها الشركة مع عنصر الابتكار والتطور الذي تعتمده الشركة، والذي يمنح الشركة ميزة تنافسية لا توجد لدى الكثير من المطورين العقاريين في السوق. وتفخر الشركة بمعرفتها العميقة بالمجتمع والسوق، بما يجعلها قادرة على توظيف التطور والابتكار بالشكل الذي يخدم السوق بأفضل طريقة.

نبذة عن السوق

نبذة عن اقتصاد المملكة

إثر جائحة كورونا (كوفيد-١٩) وما ترتب عليها من قيود اقتصادية واجتماعية، انكمش إجمالي الناتج المحلي للملكة العربية السعودية بنسبة (٤,١٪) في سنة ٢٠٢٠م. لكن سرعان ما شوهد نمو في إجمالي الناتج المحلي للمملكة بعد تخفيف هذه القيود وعودة حركة النشاط الاقتصادي عالميًا، حيث بدأت حركة الاقتصاد العالمي بالعودة لمستوياتها قبل الجائحة، فقد ارتفع إجمالي الناتج المحلي للمملكة بنسبة (٣,٣٪) في السنة حتى نهاية ٢٠٢١م. ولقد ارتكز هذا الارتفاع على نمو قوي في القطاعات غير النفطية في المملكة بالإضافة إلى تحسن في قطاع المحروقات. ووفقًا لصندوق النقد الدولي، فيُتوقع نمو إجمالي الناتج المحلي للمملكة بنسبة (٢,٨٪) في عام ٢٠٢١م و(٤,٨٪) في عام ٢٠٢٢م.

وبالرجوع إلى الإحصاءات الرسمية للقوى العاملة، فيمكن ملاحظة اختلاف في اتجاهات التوظيف، حيث تستمر مستويات توظيف غير السعوديين بالانخفاض، بعكس مستويات توظيف السعوديين والتي هي في نمو. وتجدر الإشارة إلى أن انخفاض مستويات توظيف غير السعوديين تتركز في قطاع المقاولات، وتجارة الجملة والتجزئة والقطاعات الإدارية على مدى السنة وحتى الربع الثاني من سنة ٢٠٢١م. بشكل عام، معظم الموظفين في هذه القطاعات يقطنون في مساكن مخصصة بالعمال ورواتبهم منخفضة نسبياً، فلا يتوقع أن يحمل انخفاض مستويات توظيف العمالة غير السعودية أي أثر مادي على الطلب على العقارات. بشكلٍ عام، فاعتبارًا من الربع الثاني للعام ٢٠٢١م، انخفضت نسب البطالة للسعوديين إلى (١١,٣٪) من (١٥,٤٪) للعام السابق، وانخفضت نسب بطالةً غير السعوديين إلى (٢,٤٪) من (٣,١٪) للعام السابق.

قطاع العقارات السكنية

نتيجةً لمجموعة من المبادرات التي سنتها الحكومة على سبيل المثال لا الحصر عدد من الإصلاحات وتدابير الدعم التي تم إدراجها لدعم التمويل السكني وبرنامج سكني، فقد شهدت المملكة زيادة ملحوظة في صفقات العقارات السكنية منذ عام ٢٠١٦م. ففي فترة الخمس سنوات وصولًا إلى عام ٢٠٢٠م، سجل مجموع صفقات العقارات السكنية معدل نمو سنوي بلغ (١٠,٦٪). وحيث أن الحكومة تهدف إلى وصول معدل تملك السعوديين للمنازل إلى (٧٠٪) بحلول عام ٢٠٣٠م، فإنه من المتوقع ثبات الطلب العالي على العقارات السكنية وبالمقابل ثبات دعم العقار السكني للقطاع.

قطاع العقارات المكتبية

مبادرات كبرنامج المقر الإقليمي* من شأنها تعزيز الطلب على المساحات المكتبية في الرياض. ذلك مع التمركز الموجود لأغلبية الطلب الإقليمي والعالمي من المستأجرين على مساحاتٍ مكتبية في الرياض، مما أدى إلى تحسن أداء السوق بشكل كبير. إن متوسط شغر مكتب بـ «درجة أ» يأتي بنسبة (٩٨٪)، ونتيجة لذلك فقد شهدت المملكة ارتفاع إيجارات المكاتب بـ «درجة أ» بنسبة (٨,١٪) خلال السنة وحتى شهر سبتمبر من عام ٢٠٢١م، بينما انخفضت إيجارات المكاتب بـ«درجة ب» بشكل طفيف بنسبة (٠,٧٪) في ذات الفترة.

ولا يزال نشاط الشاغر المؤسسي في مدينة جدة محدودًا، حيث التوجه إلى المكاتب الصغيرة أو المكاتب المزودة بالخدمات. وبشكل عام فإن المنشآت الصغيرة إلى المتوسطة تشكل النسبة الأكبر من المستأجرين في مدينة جدة. وعلى مدى السنة حتى الربع الثالث من عام ٢٠٢١م، فإيجارات المكاتب بـ «درجة أ» ارتفعت بنسبة (٨,٦٪) بينما إيجارات المكاتب بـ «درجة ب» ظلت دون تغير.

قطاع الضيافة

انخفض متوسط معدل الإشغار في المملكة بمقدار (٣,٤) نقاط نسبية على أساس سنوي في السنة حتى سبتمبر عام ٢٠٢١م. وقد ارتكز هذا الانخفاض في الإشغار على انخفاض مستويات الإشغار في مكة والمدينة والتي شهدت انخفاضًا بـ ١١,٠ و١,١ نقاط نسبية. وقد أدى ارتفاع مستويات السياحة الترفيهية والمتعلقة بزيارات الأعمال إلى ازدياد الأداء في الأسواق الرئيسية مثل الرياض وجدة حيث ارتفعت الإيرادات لكل غرفة متاحة على أساس سنوي في العام حتى سبتمبر ٢٠٢١م بنسبة (١,٥٪) لجدة و(٥٤,٩٪) للرياض.

وبالنظر إلى إزالة القيود المفروضة بسبب كوفيد-١٩ ورفع حظر السفر في منتصف أكتوبر ٢٠٢٠م، فمن المتوقع أنه خلال الفترة المتبقية من السنة سيكون هناك تحسن ملحوظ في أداء كافة المؤشرات الرئيسية في المملكة. فأحداث كبرى مثل موسم الرياض الممتد وسباق الجراند بريكس من المتوقع أن تدعم أداءً عاليًا في كل من الرياض وجدة.

قطاع المحلات التجارية

بالرغم من تخفيف القيود المترتبة على كوفيد-١٩ المتعلقة بالحد الأعلى للإشغال والتباعد الاجتماعي وتحسن معنويات المستهلكين ومستويات الإنفاق، فقد شهدنا فرقاً بين أداء الأنواع المختلفة في قطاع التجزئة في المملكة. وفقاً لأبحاث وتحليلات مستشار السوق، شركة سي بي ار أي السعودية ، هناك كم عالي من المساحات المقرر ضخها للسوق. فإنه من المتوقع أن يبقى الضغط السوقي على المدى القصير إلى المتوسط، وذلك في جميع أصول التجزئة عدا عالية الجودة المدعومة بعوامل محفزة للطلب مثل تقديم تجربة فريدة وأفضل للزائر والتطورات التي تضم المناطق الداخلية والخارجية القابلة للمشي.

مصدر المعلومات لهذا القسم: مستشار السوق

*نشرت وزارة الاستثمار إرشادات حول برنامج المقر الإقليمي التي تحفز الشركات على إنشاء مقارها الإقليمية في المملكة العربية السعودية من خلال الحصول على ترخيص عمل «المقر الإقليمي». ومن المتوقع أن يتم إقرار نظام في يناير ٢٠٢٤م يقيد الشركات الدولية التي ليس لها مقر إقليمي في المملكة العربية السعودية من التعاقد مع وكالات ومؤسسات وصناديق مملوكة للحكومة السعودية. ومن المتوقع أن يحفز برنامج المقر الإقليمي مساحات المكتبية في المملكة.

ملخص عن عوامل المخاطرة

قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الطرح، يتعين على المكتتبين المحتملين مراجعة جميع المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية، لا سيما المخاطر الموضحة أدناه، والتي يتم تناولها بالتفصيل في القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**».

المخاطر المتعلقة بالشركة

- المخاطر المتعلقة بتحقيق استراتيجية الشركة وخططها
- المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة
- المخاطر المتعلقة بالائتمان وبتحصيل الذمم المدينة المستحقة
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريح
- المخاطر المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية
- المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي
- المخاطر المتعلقة بالأراضي الخام
- المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين
- المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين أو أخطائهم
- المخاطر المتعلقة بالسعودة
- المخاطر المتعلقة بالأنظمة العمالية
- المخاطر المتعلقة بإسناد الخدمات
- المخاطر المتعلقة بالأنظمة التقنية والأمن السيبراني
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتوثيقها
- المخاطر المتعلقة بملاحظات لجنة المراجعة
- المخاطر المتعلقة بمخالفة نظام الشركات وأنظمة ولوائح الهيئة
- المخاطر المتعلقة بالعقود والأعمال التي يوجد لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها
- المخاطر المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المشاركين في منافسة لأعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بخسائر الشركة المتراكمة
- المخاطر المتعلقة بتجاوز خسائر شركة الوديان وشركة تعمير المتراكمة لنصف رأس المال
- المخاطر المتعلقة بانقطاع الأعمال
- المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان
- المخاطر المتعلقة بالسيطرة على الشركات التابعة وحوكمتها
- المخاطر المتعلقة بصندوق الإنماء العقاري
- المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار وإيرادات الإيجارات
- المخاطر المتعلقة بالصكوك اليدوية
- المخاطر المتعلقة بالنزاعات على ملكية الأراضي
- المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي
- المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية
- المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات
- المخاطر المتعلقة بالمنازعات القضائية

- المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير
- المخاطر المتعلقة بوجود بعض أصول الشركة على أراضي مستأجرة في حي السفارات
- المخاطر المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية
- المخاطر المتعلقة بالإنشاءات والمقاولين وغيرهم من الأطراف
- المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة
- المخاطر المتعلقة بالوضع الزكوي
- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعالة للمساهم الكبير واعتماد الشركة عليه

المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

- المخاطر العامة المرتبطة بالسوق العقارية
- المخاطر المالية والاقتصادية والمتعلقة بالكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعلقة بفيروس كورونا المستجد
- المخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية
- المخاطر السياسية والأمنية
- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة
- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى
- المخاطر المتعلقة بالتركيز المفرط للمخاطر
- المخاطر المتعلقة بالمنافسة
- المخاطر المتعلقة بنزع الملكية
- المخاطر المتعلقة بتطوير العقارات
- المخاطر المتعلقة بطبيعة تسييل أو التصرف بالأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالانخفاض في تقييم الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والإشراف التنظيمي
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة واللوائح ذات العلاقة

المخاطر المتعلقة بالأسهم

- المخاطر المتعلقة بالتذبذب المحتمل في سعر حقوق الأولوية
- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم
- المخاطر المتعلقة بالبيانات والتطلعات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة
- المخاطر المتعلقة بانخفاض الطلب على حقوق الأولوية وأسهم الشركة
- المخاطر المتعلقة بانخفاض نسبة الملكية
- المخاطر المتعلقة بعدم ممارسة حقوق الأولوية في الوقت المناسب
- المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح
- المخاطر المتعلقة بالمضاربة في حقوق الأولوية
- المخاطر المتعلقة بضعف وعي المساهمين بآلية تداول وممارستهم لحقوق الأولوية

ملخص المعلومات المالية

ينبغي أن تقرأ المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م بالإضافة إلى القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م، والإيضاحات المتممة لها، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS)، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

تم استخراج المعلومات المالية من القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م.

قائمة الدخل الموحدة					
ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
الإيرادات	٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٥	١٩٣,٩١٧	٣٤٥,٥٠٩
تكلفة الإيرادات	(١١١,٣٦٩)	(١٦٦,٣٨٧)	(٣٥٨,٧١٧)	(١٠٨,٧٤١)	(٢٣٤,٣٠٩)
إجمالي الربح	١٨٥,٢٠٠	١٧١,٦٣٤	١٤١,١٣٨	٨٥,١٧٦	١١١,٢٠٠
مصاريف عمومية وإدارية	(١٢٢,٠١٧)	(٢١١,١٣٨)	(١٧١,٥٣٠)	(٦٦,٥٤٩)	(٧٢,٩٢٤)
مصاريف بيعية وتسويقية	(٢٤,١٤٧)	(٤٥,١٤٦)	(٥٢,٦٣١)	(١٣,٩٤٠)	(٢٦,٤٣٩)
دخل / (خسارة) العمليات	٣٩,٠٣٦	(٨٤,٦٥٠)	(٨٣,٠٢٣)	٤,٦٨٧	١١,٨٣٧
أعباء مالية	(٤٩,١٩٣)	(٤٤,٨٢٥)	(١٧,٢٩٤)	(٨,٣٣٣)	(٢٧,٧٤٢)
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	–	(٣٤,٣٧٧)	(٨٢,٦٩٨)	–	–
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون	(٢٠,٠٠٠)	(١٠,٨٦٥)	(٣٨,٣٧٠)	(٥,٠٠٠)	(٨٠٠)
انخفاض في الممتلكات والمعدات	–	–	(٥,٧٥٥)	–	–
استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	(٦٣,١٣٥)	–	–	–
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨٩٣)	١٢,١٧١	٩,٦٤٦	–	–
حصة في إيرادات شركة زميلة	١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	٧,٧٠٣	٧,٢٤٣
توزيعات أرباح	٢,٨٠٢	٩,١٤٨	٦,٠١٩	–	–
إيرادات أخرى	١,٥٠٦	٤,٦٢٨	٦٦,٣٠٥	٦,٢٥١	١٤,٩٤٨
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٢,٩٨٠	٢٣,٠١٩	–	–	–
خسائر انخفاض في قيمة صكوك	(٢٠٦,٣٣٨)	–	–	–	–
مكاسب إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة	١٣,١٥٦	–	–	–	–
عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك	٩٥٣	–	–	–	–
الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة	(١٧٦,٢٤٨)	(١٧١,٤٤٠)	(١٢٩,١٢٨)	٥,٣٠٨	٥,٤٨٦
الزكاة	(٢١,٠٢٨)	(١٢,٦٨٧)	(٢٥,٣٠٤)	(٩,٦٦٧)	(٦,٢٢٩)
خسارة السنة / الفترة من العمليات المستمرة	(١٩٧,٢٧٦)	(١٨٤,١٢٧)	(١٥٤,٤٣٢)	(٤,٣٥٩)	(٧٤٣)
الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة	–	(١٣,٩١٩)	(٤,٦٦١)	(٤,٢٨٤)	–
صافي خسارة السنة / الفترة	(١٩٧,٢٧٦)	(١٩٨,٠٤٦)	(١٥٩,٠٩٣)	(٨,٦٤٣)	(٧٤٣)
قائمة المركز المالي					
مجموع الموجودات المتداولة	٦٠١,٥٤٧	٣٨٦,٤٣٥	٧٧٩,١٠٨	–	٥٨٦,٨٤٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٦,٧٣٩,٨٨٨	٦,٨١٢,٦١٩	٦,٧٥٣,٥٨٥	–	٦,٨٩٨,٧٧٩
موجودات محتفظ بها للبيع	–	–	٥,٨٤٥	–	–

قائمة الدخل الموحدة					
ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
مجموع الموجودات	٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٨	–	٧,٤٨٥,٦٢٣
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,٨٢٧,٧٦٧	٣,٤٨٨,٨٩١	٢,٧٧٢,١٨٥	–	٢,٨٤٨,٩٣٣
مجموع المطلوبات غير المتداولة	١,٣٤٢,٨٠٩	٧٤٣,٨٧٤	١,٩١٤,٧٤٥	–	١,٧٢٦,٧٧٠
مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع	–	–	١٢,٣٤٠	–	–
مجموع المطلوبات	٤,١٧٠,٥٧٦	٤,٢٣٢,٧٦٥	٤,٦٩٩,٢٧٠	–	٤,٥٧٥,٧٠٣
مجموع حقوق الملكية	٣,١٧٠,٨٥٩	٢,٩٦٦,٢٨٩	٢,٨٣٩,٢٦٨	–	٢,٩٠٩,٩٢٠
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٨	–	٧,٤٨٥,٦٢٣
ملخص قائمة التدفقات النقدية					
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	٢٠,٤٦٤	(١١٥,٧٣٩)	(١٣٣,٠٧٥)	(١٢,٧٧٦)	(٩٥,٤٣٩)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	(٤٩٩,٤٠٢)	٢٨,٤٧٨	١٠٢,٣٦٣	(٦٢,٣١٦)	(٦٨,٧٤٤)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	٦٠٢,١٩٦	(٥٩,٩٨٣)	٣٧٠,٩٨٧	٥٦,٤٢٣	(١٩١,٧٢٤)
الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه	١٢٣,٢٥٨	(١٤٧,٢٤٤)	٣٤٠,٢٧٥	(١٨,٦٦٩)	(٣٥٥,٩٠٧)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة	–	–	–	–	١,٤٣٦
النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة	٢٠٨,٤٦٦	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	١٨٤,٤٨٠	٥٢٣,٣١٩
النقد وما في حكمه في نهاية السنة / الفترة	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥	١٦٥,٨١١	١٦٨,٨٤٨
مؤشرات الأداء الرئيسية					
هامش إجمالي ربح السنة / الفترة	٦٢,٤٪	٥٠,٨٪	٢٨,٢٪	٤٣,٩٪	٣٢,٢٪
هامش صافي خسارة السنة / الفترة	(٦٦,٥٪)	(٥٨,٦٪)	(٣١,٨٪)	(٤,٥٪)	(٠,٢٪)
العائد على الموجودات	(٢,٧٪)	(٢,٨٪)	(١,٢٪)	–	(٠٪)
العائد على حقوق الملكية	(٦,٢٪)	(٦,٧٪)	(٥,٦٪)	–	(٠٪)

المصدر: معلومات الشركة والقوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م.

جدول المحتويات

١- التعريفات ١

٢- عوامل المخاطرة ٥

٢-١ المخاطر المتعلقة بالشركة ٥

٢-١-١ المخاطر المتعلقة بتحقيق استراتيجية الشركة وخططها ٥

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة ٦

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بالائتمان وبتحصيل الذمم المدينة المستحقة ٦

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بالسيولة ٦

٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريح ٧

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية ٧

٢-١-٧ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي ٧

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بالأراضي الخام ٧

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة ٨

٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين ٨

٢-١-١١ المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين أو أخطائهم ٨

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة بالسعودة ٨

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بالأنظمة العمالية ٨

٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بإسناد الخدمات ٩

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالأنظمة التقنية والأمن السيبراني ٩

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية ٩

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتوثيقها ١٠

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بملاحظات لجنة المراجعة ١٠

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بمخالفة نظام الشركات وأنظمة ولوائح الهيئة ١١

٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بالعقود والأعمال التي يوجد لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها ١١

٢-١-٢١ المخاطر المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المشاركين في منافسة لأعمال الشركة ١٢

٢-١-٢٢ المخاطر المتعلقة بخسائر الشركة المتراكمة ١٢

٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بتجاوز خسائر شركة الوديان وشركة تعمير المتراكمة لنصف رأس المال ١٢

٢-١-٢٤ المخاطر المتعلقة بانقطاع الأعمال ١٣

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان ١٣

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بالسيطرة على الشركات التابعة وحوكمتها ١٣

٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بصندوق الإنماء العقاري ١٤

٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار وإيرادات الإيجارات ١٤

٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بالصكوك اليدوية ١٥

٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بالنزاعات على ملكية الأراضي ١٥
٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي ١٥
٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية ١٥
٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات ١٥
٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بالمنازعات القضائية ١٦
٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير ١٦
٢-١-٣٦ المخاطر المتعلقة بوجود بعض أصول الشركة على أراضي مستأجرة في حي السفارات ١٦
٢-١-٣٧ المخاطر المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية ١٧
٢-١-٣٨ المخاطر المتعلقة بالإنشاءات والمقاولين وغيرهم من الأطراف ١٧
٢-١-٣٩ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة ١٨
٢-١-٤٠ المخاطر المتعلقة بالوضع الزكوي ١٨
٢-١-٤١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعالة للمساهم الكبير واعتماد الشركة عليه ١٩

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع ١٩

٢-٢-١ المخاطر العامة المرتبطة بالسوق العقارية ١٩
٢-٢-٢ المخاطر المالية والاقتصادية والمتعلقة بالكوارث الطبيعية ١٩
٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بفيروس كورونا المستجد ٢٠
٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية ٢٠
٢-٢-٥ المخاطر السياسية والأمنية ٢٠
٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة ٢٠
٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية ٢٠
٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء ٢١
٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة ٢١
٢-٢-١٠ المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى ٢١
٢-٢-١١ المخاطر المتعلقة بالتركيز المفرط للمخاطر ٢٢
٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بالمنافسة ٢٢
٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بنزع الملكية ٢٢
٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بتطوير العقارات ٢٢
٢-٢-١٥ المخاطر المتعلقة بطبيعة تسييل أو التصرف بالأصول العقارية ٢٢
٢-٢-١٦ المخاطر المتعلقة بالانخفاض في تقييم الأصول العقارية ٢٢
٢-٢-١٧ المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والإشراف التنظيمي ٢٣
٢-٢-١٨ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة واللوائح ذات العلاقة ٢٣

٢-٣ المخاطر المرتبطة بالأسهم ٢٣

٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بالتذبذب المحتمل في سعر حقوق الأولوية ٢٣
٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم ٢٣
٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالبيانات والتطلعات المستقبلية ٢٤
٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة ٢٤
٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بانخفاض الطلب على حقوق الأولوية وأسهم الشركة ٢٤
٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بانخفاض نسبة الملكية ٢٤
٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بعدم ممارسة حقوق الأولوية في الوقت المناسب ٢٤

٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح ٢٤
٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة بالمضاربة في حقوق الأولوية ٢٥
٢-٣-١٠ المخاطر المتعلقة بضعف وعي المساهمين بآلية تداول وممارستهم لحقوق الأولوية ٢٥

٣- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها ٢٦

٣-١ التاريخ والتأسيس ٢٦
٣-٢ أهم التطورات في هيكل رأس مالها ٢٦
٣-٣ كبار المساهمين ٢٧
٣-٤ رسالة الشركة واستراتيجيتها ٢٧
٣-٤-١ الرؤية ٢٧
٣-٤-٢ الرسالة ٢٧
٣-٤-٣ الاستراتيجية ٢٧
٣-٥ نواحي القوة والميزات التنافسية للشركة ٢٨
٣-٦ نشاط الشركة وطبيعة عملها ٢٨
٣-٧ اسم الشركة ٢٩
٣-٨ الأنشطة والمشاريع ٣٠
٣-٨-١ الأنشطة ٣٠
٣-٨-٢ المشاريع ٣٠
٣-٩ فروع الشركة ٣٣
٣-١٠ الشركات التابعة ٣٣
٣-١٠-١ شركة الوديان العقارية السعودية (الوديان) ٣٣
٣-١٠-٢ الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير) ٣٤
٣-١٠-٣ الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية) ٣٥
٣-١٠-٤ الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات) ٣٥
٣-١٠-٥ الشركة العقارية السعودية للوساطة والتسويق ٣٦
٣-١٠-٦ شركة مدينة الوديان للخدمات العامة ٣٦
٣-١٠-٧ الشركات التابعة الأخرى ٣٦
٣-١١ الشركات الأخرى المُستثمر بها ٣٧
٣-١٢ انقطاع الأعمال ٣٧
٣-١٣ الموظفون والسعودة ٣٨
٣-١٤ برامج الأسهم للموظفين وترتيبات تشرك الموظفين في رأس المال ٣٨

٤- الهيكل التنظيمي للشركة ٣٩

٤-١ الهيكل الإداري ٣٩
٤-٢ مجلس الإدارة ٤٠
٤-٣ لجان مجلس الإدارة ٤١
٤-٣-١ اللجنة التنفيذية ٤١
٤-٣-٢ لجنة المراجعة ٤٢
٤-٣-٣ لجنة الترشيحات والمكافآت ٤٣
٤-٤ الإدارة التنفيذية ٤٤
٤-٥ مكافآت وبدلات أعضاء المجلس وأعضاء الإدارة التنفيذية ٤٤
٤-٦ الموظفون ٤٤
٤-٧ برامج الأسهم للموظفين وترتيبات تشرك الموظفين في رأس المال ٤٤

٥- المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة ٤٥

٥-١ المقدمة ٤٥
٥-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية ٤٥
٥-٣ نظرة عامة على المجموعة ٤٦
٥-٤ أسس الإعداد ٤٧
٥-٤-١ أسس التوحيد ٤٨
٥-٤-٢ السياسات المحاسبية الهامة ٤٨
٥-٤-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة ٦٠
٥-٤-٤ استخدام التقديرات والأحكام ٦٢
٥-٤-٥ المعلومات القطاعية ٦٣
٥-٥ ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية ٦٤
٥-٦ العوامل الرئيسية المؤثرة على أداء المجموعة وعملياتها ٦٦
٥-٦-١ الحركة السوقية لقطاع العقار: ٦٦
٥-٦-٢ معدل أعمار ممتلكات الشركة ٦٦
٥-٦-٣ العوامل المتعلقة بالتطوير العقاري ٦٦
٥-٦-٤ التغييرات في أنظمة القطاع العقاري والضرائب والزكاة ٦٦
٥-٧ نتائج العمليات ٦٧
٥-٧-١ قائمة الدخل الشامل ٦٧
٥-٧-٢ التعهدات والالتزامات المحتملة ١٢٢
٥-٧-٣ قائمة التدفقات النقدية ١٢٣

٦- متحصلات الطرح ١٢٦

٦-١ صافي متحصلات الطرح ١٢٦
٦-٢ استخدام متحصلات الطرح ١٢٦
٦-٣ إجمالي المتحصلات التي سبق الحصول عليها في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية وتحليلها ١٢٨

٧- إفادات الخبراء ١٢٩

٨- الإقرارات ١٣٠

٩- المعلومات القانونية ١٣١

٩-١ اسم الشركة ١٣١
٩-٢ مقدمة عن الشركة ١٣١
٩-٣ تطورات رأس المال ١٣١
٩-٤ مدة الشركة ١٣٢
٩-٥ مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية ١٣٢
٩-٥-١ تشكيل مجلس الإدارة ١٣٢
٩-٥-٢ التعيين في المناصب الإلزامية ١٣٣
٩-٥-٣ مكافآت المجلس ١٣٣
٩-٥-٤ اجتماعات المجلس ١٣٣
٩-٥-٥ لجان المجلس ١٣٣
٩-٥-٦ الإدارة التنفيذية ١٣٤
٩-٦ أغراض الشركة ١٣٤
٩-٧ الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية ١٣٥
٩-٧-١ الموافقات والتراخيص المتعلقة بالشركة ١٣٥
٩-٧-٢ الموافقات والتراخيص المتعلقة بالشركات التابعة الجوهرية ١٣٦
٩-٨ الالتزامات المستمرة التي تفرضها الجهات الحكومية على الشركة بصفتها صاحب الترخيص ١٣٩
٩-٨-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة ١٣٩
٩-٨-٢ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ١٣٩
٩-٨-٣ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ١٤٠
٩-٨-٤ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ١٤٠
٩-٨-٥ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ١٤٠
٩-٨-٦ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المديرية العامة للدفاع المدني ١٤٠
٩-٨-٧ الالتزامات المستمرة بخصوص منصة إيجار ١٤٠

٩-٨-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة السوق المالية ١٤٠

٩-٩ العقود الجوهرية ١٤١

٩-٩-١ العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ١٤١

٩-٩-٢ العقود الجوهرية مع الأطراف ذوي العلاقة ١٤٢

٩-٩-٣ التسهيلات الائتمانية ١٤٣

٩-٩-٤ العقود الجوهرية الأخرى ١٤٤

٩-٩-٥ عقود الإيجار ١٤٦

٩-٩-٦ العقود والتعاملات الجوهرية الخاصة بالشركات التابعة ١٤٧

٩-٩-٧ عقود التسهيلات الائتمانية للشركات التابعة ١٤٧

٩-١٠ الأصول العقارية ١٤٨

٩-١٠-١ الأصول العقارية المملوكة للشركة ١٤٨

٩-١٠-٢ الأصول العقارية غير المملوكة للشركة ١٥٠

٩-١٠-٣ الرهون العقارية ١٥٠

٩-١٠-٤ الأراضي البيضاء ١٥١

٩-١١ الدعاوى والمطالبات القضائية ١٥٢

٩-١١-١ الدعاوى والمطالبات القضائية المتعلقة بالشركة ١٥٢

٩-١١-٢ القضايا الزكوية المتعلقة بالشركة ١٥٢

٩-١١-٣ قضايا التنفيذ ١٥٣

٩-١١-٤ الدعاوى والمطالبات القضائية المتعلقة بالشركات التابعة ١٥٣

٩-١٢ الوضع الزكوي للمجموعة ١٥٣

٩-١٣ العقوبات والجزاءات ١٥٣

٩-١٤ الملكية الفكرية ١٥٤

٩-١٤-١ العلامات التجارية المملوكة للشركة وشركاتها التابعة ١٥٤

٩-١٤-٢ نزاعات العلامات التجارية ١٥٤

٩-١٤-٣ المواقع الإلكترونية ١٥٤

٩-١٥ التأمين ١٥٥

٩-١٦ المعلومات الجوهرية التي تغير ت منذ موافقة الهيئة على آخر نشرة إصدار أسهم ١٥٦

١٠- التعهد بالتغطية ١٥٧

١٠-١ متعهد التغطية ١٥٧

١٠-٢ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية ١٥٧

١١- الإعفاءات ١٥٨

١٢- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه ١٥٩

١٢-١ الطرح ١٥٩
١٢-٢ فترة التداول وفترة الاكتتاب وفترة الطرح المتبقي ١٥٩
١٢-٣ الأشخاص المستحقون غير المشاركين في الاكتتاب في الأسهم الجديدة ١٦١
١٢-٤ التخصيص ١٦١
١٢-٥ دفع مبالغ التعويض ١٦١
١٢-٦ نشرة الإصدار التكميلية ١٦١
١٢-٧ تعليق أو إلغاء الطرح ١٦١
١٢-٨ القرارات والموافقات التي تطرح الأسهم الجديدة بموجبها ١٦١
١٢-٩ القيود المفروضة على التداول في حقوق الأولوية ١٦٢
١٢-١٠ أسئلة وأجوبة عن آلية طرح أسهم حقوق أولوية جديدة ١٦٢
١٢-١١ تداول الأسهم الجديدة ١٦٥
١٢-١٢ بنود متفرقة ١٦٥

١٣- التغير في سعر السهم نتيجةً لزيادة رأس المال ١٦٦

١٤- التعهدات الخاصة بالاكتتاب ١٦٧

١٤-١ نبذة حول طلب وتعهدات الاكتتاب ١٦٧
١٤-٢ عملية التخصيص ١٦٧
١٤-٣ السوق المالية السعودية ١٦٧
١٤-٤ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي ١٦٨

١٥- المستندات المتاحة للمعاينة ١٦٩

دليل الجداول

الجدول رقم (١): تفاصيل أعضاء مجلس الإدارة د

الجدول رقم (٢): التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب ك

الجدول رقم (٣): تواريخ الإعلانات المهمة ل

الجدول رقم (٤): استثمارات الشركة في الشركات والصناديق الاستثمارية ٣٧

الجدول رقم (٥): عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة ٣٨

الجدول رقم (٦): سعودة موظفي الشركة وشركاتها التابعة ٣٨

الجدول رقم (٧): أعضاء مجلس الإدارة ٤٠

الجدول رقم (٨): عدد اجتماعات مجلس الإدارة ٤٠

الجدول رقم (٩): أعضاء اللجنة التنفيذية ٤١

الجدول رقم (١٠): عدد اجتماعات اللجنة التنفيذية ٤٢

الجدول رقم (١١): أعضاء لجنة المراجعة ٤٢

الجدول رقم (١٢): عدد اجتماعات لجنة المراجعة ٤٢

الجدول رقم (١٣): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ٤٣

الجدول رقم (١٤): عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت ٤٣

الجدول رقم (١٥): تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية ٤٤

الجدول رقم (١٦): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (بالريال السعودي) ٤٤

الجدول رقم (١٧): عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة ٤٤

الجدول رقم (١٨): نسبة ملكية الشركة في الشركات التابعة ٤٧

الجدول رقم (١٩): تحليل المعلومات القطاعية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٦٣

الجدول رقم (٢٠): ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٦٤

الجدول رقم (٢١): قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٦٧

الجدول رقم (٢٢): مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٦٨

الجدول رقم (٢٣): الإيرادات بحسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٧٤

الجدول رقم (٢٤): إيرادات الإيجار بحسب المشروع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٧٧

الجدول رقم (٢٥): الإيرادات بحسب نوع العميل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٨١

الجدول رقم (٢٦): الإيرادات بحسب نوع المشاريع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٨٣

الجدول رقم (٢٧): تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٨٥

الجدول رقم (٢٨): المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٨٧

الجدول رقم (٢٩): المصاريف البيعية والتسويقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٩١

الجدول رقم (٣٠): الأعباء المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٩٣

الجدول رقم (٣١): الإيرادات الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٩٤

الجدول رقم (٣٢): قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ٩٥

الجدول رقم (٣٣): الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ٩٨

الجدول رقم (٣٤): ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ٩٨

الجدول رقم (٣٥): استثمارات عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠١

الجدول رقم (٣٦): الاستثمار في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٣

الجدول رقم (٣٧): ملخص الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٤

الجدول رقم (٣٨): الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - أسهم غير متداولة الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٤

الجدول رقم (٣٩): استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٥

الجدول رقم (٤٠): حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٥

الجدول رقم (٤١): الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٦

الجدول رقم (٤٢): حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٦

الجدول رقم (٤٣): موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٦

الجدول رقم (٤٤): الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٧

الجدول رقم (٤٥): مدينون تجاريون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٧

الجدول رقم (٤٦): الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٨

الجدول رقم (٤٧): أعمار الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٨

الجدول رقم (٤٨): أعمار صافي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٨

الجدول رقم (٤٩): مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٩

الجدول رقم (٥٠): الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الاخرون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٠٩

الجدول رقم (٥١): النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٢

الجدول رقم (٥٢): حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٣

الجدول رقم (٥٣): المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٤

الجدول رقم (٥٤): التزامات منافع نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٥

الجدول رقم (٥٥): إلتزامات الايجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٦

الجدول رقم (٥٦): المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٧

الجدول رقم (٥٧): الدائنون التجاريون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٧

الجدول رقم (٥٨): المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الاخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١١٨

الجدول رقم (٥٩): الإيرادات غير المكتسبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٢١

الجدول رقم (٦٠): الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٢٢

الجدول رقم (٦١): قائمة التدفقات النقدية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ١٢٣

الجدول رقم (٦٢): الاستخدام المقترح لمتحصلات الطرح	١٢٧
الجدول رقم (٦٣): الجدول الزمني المتوقع للاستخدام المقترح لمتحصلات الطرح	١٢٧
الجدول رقم (٦٤): استخدام متحصلات الطرح في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية	١٢٨
الجدول رقم (٦٥): الاستخدام الفعلي للمتحصلات التي سبق الحصول عليها	١٢٨
الجدول رقم (٦٦): أعضاء مجلس الإدارة	١٣٢
الجدول رقم (٦٧): تعيين المناصب الأساسية	١٣٣
الجدول رقم (٦٨): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (بالريال السعودي)	١٣٣
الجدول رقم (٦٩): عدد اجتماعات مجلس الإدارة	١٣٣
الجدول رقم (٧٠): تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية	١٣٤
الجدول رقم (٧١): موافقات وتراخيص الشركة	١٣٥
الجدول رقم (٧٢): موافقات وتراخيص شركة بنية	١٣٦
الجدول رقم (٧٣): موافقات وتراخيص شركة تعمير	١٣٧
الجدول رقم (٧٤): موافقات وتراخيص شركات ممتلكات	١٣٨
الجدول رقم (٧٥): موافقات وتراخيص شركة الوديان	١٣٩
الجدول رقم (٧٦): العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة	١٤١
الجدول رقم (٧٧): المستأجرين الرئيسيين	١٤٦
الجدول رقم (٧٨): التسهيلات الائتمانية للشركات التابعة	١٤٧
الجدول رقم (٧٩): الأصول العقارية المملوكة للشركة	١٤٨
الجدول رقم (٨٠): الرهون العقارية	١٥٠
الجدول رقم (٨١): الأراضي البيضاء	١٥١
الجدول رقم (٨٢): الفروقات الزكوية	١٥٣
الجدول رقم (٨٣): العلامات التجارية المملوكة للمجموعة	١٥٤
الجدول رقم (٨٤): التأمين	١٥٥
الجدول رقم (٨٥): تفاصيل متعهد التغطية	١٥٧
الجدول رقم (٨٦): تفاصيل الأسهم المتعهد بتغطيتها	١٥٧

دليل الأشكال

الشكل (١): هوية الشركة	٢٩
الشكل (٢): الهيكل التنظيمي	٣٩
الشكل (٣): رسم توضيحي لآلية حقوق الأولوية	١٦٠

١- التعريفات

المصطلح	التعريف
«الأسهم الجديدة» أو «أسهم حقوق الأولوية»	الأسهم المقرر إصدارها من قِبل الشركة لزيادة رأس المال، والبالغ عددها (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
«الأسهم» أو «سهم»	الأسهم العادية للشركة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم.
«الشركة» أو «المصدر» أو «العقارية»	الشركة العقارية السعودية، وهي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م).
شركة ممتلكات	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة تابعة للعقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة مقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ورأس مالها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل.
شركة تعمير	الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة تابعة للعقارية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية مقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ ورأس مالها ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل.
شركة بنية	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة تابعة للعقارية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية مقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ورأس مالها ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل.
شركة الوديان	شركة الوديان العقارية السعودية، شركة تابعة للعقارية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية مقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ ورأس مالها ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل.
«المجلس» أو «مجلس الإدارة»	مجلس إدارة الشركة.
«المملكة» أو «السعودية»	المملكة العربية السعودية.
«الهيئة» أو «هيئة السوق المالية»	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
«ريال» أو «ريال سعودي»	ريال سعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
«نشرة الإصدار» أو «النشرة»	نشرة الإصدار هذه والمعدة من قبل الشركة فيما يتعلق بالطرح.
مستشار السوق	شركة سي بي ار أي شركة رواد الرياض للتثمين العقاري، بصفتها مستشار السوق للشركة.
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب المبرمة بين الشركة ومتعهد التغطية لغرض تغطية طرح الأسهم الجديدة بالكامل.
اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاص بزيادة رأس المال	اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقد بتاريخ (●) (الموافق (●))، لغرض قيام المساهمين بالتصويت على زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية.
الأسهم الحالية	أسهم رأس مال الشركة الحالي والبالغ عددها (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل.
الأسهم المتبقية	الأسهم الجديدة التي لم يُكتتب فيها بعد انتهاء فترة الاكتتاب.
الأشخاص المستحقون	جميع حملة حقوق الأولوية سواءً أكانوا من المساهمين المقيدين أو المستثمرين الجدد ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
إصدار حقوق الأولوية	طرح أسهم جديدة يكون لمساهمي الشركة الأولوية في الاكتتاب فيها بما يتناسب مع نسبة ملكيتهم.
تابع	أي شخص يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص، أو يشترك معه في كونه مسيطرًا عليه من قبل شخص ثالث، وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
تاريخ الأحقية	نهاية يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال وذلك بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م).
تاريخ التخصيص	هو التاريخ الذي سيتم فيه التخصيص النهائي للأسهم الجديدة، والذي سيكون في موعد أقصاه (●)هـ (الموافق (●)م).
تداول السعودية	شركة السوق المالية السعودية (تداول السعودية)، هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية، تأسست في شهر مارس ٢٠٢١م بعد تحول شركة السوق المالية السعودية إلى شركة قابضة باسم مجموعة تداول السعودية القابضة.
الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال	الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بزيادة رأس المال عن طريق طرح أسهم الأولوية.

المصطلح	التعريف
حقوق الأولوية	هي أوراق مالية قابلة للتداول تمنح حاملها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة عند الموافقة على الزيادة في رأس المال. وهو حق مكتسب لجميع المساهمين المقيدين، ويمنح كل حق لحامله أحقية الاكتتاب في سهم واحد جديد وذلك بسعر الطرح ويتم إيداع الحقوق بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالموافقة على زيادة رأس المال، وستظهر هذه الحقوق في حسابات المساهمين المقيدين تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية.
دولار أمريكي	دولار أمريكي، العملة الرسمية الحالية للولايات المتحدة الأمريكية.
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.
السوق	السوق المالية السعودية التي تُتداول فيها الأسهم السعودية.
السيطرة	القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفردًا أو مجتمعًا مع قريب أو تابع، من خلال: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، أو (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري.
شركة تابعة	فيما يتعلق بشركة، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.
شروط وأحكام الاكتتاب	شروط وأحكام الاكتتاب الواردة بالقسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة.
صافي المتحصلات	إجمالي متحصلات الاكتتاب بعد خصم إجمالي مصاريف الاكتتاب.
طرح الأسهم المتبقية	طرح الأسهم المتبقية على عدد من المؤسسات الاستثمارية، شريطة أن تقدم تلك المؤسسات عروضًا لشراء الأسهم المتبقية. وسيتم استقبال تلك العروض ابتداءً من الساعة (١٠:٠٠) صباحًا في (●) (الموافق (●)) حتى الساعة (٥:٠٠) مساءً في (●) (الموافق (●)). وسيتم تخصيص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (شريطة ألا يقل عن سعر الطرح)، على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب للمؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. أما بالنسبة لكسور الأسهم، فسيتم إضافتها إلى الأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل.
الطرح أو الاكتتاب	طرح الأسهم الجديدة للاكتتاب من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد مائة وخمسة وثلاثون مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم، وبسعر طرح يبلغ (١١,٨) ريال سعودي للسهم الواحد.
طرف ذو علاقة	يقصد به ما يلي: ١. تابعي الشركة. ٢. المساهمون الكبار في الشركة. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركة. ٤. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي الشركة. ٥. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمون الكبار في الشركة. ٦. أي أقارب للأشخاص المشار إليهم في (١ أو ٢ أو ٣ أو ٤ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١ أو ٢ أو ٣ أو ٤ أو ٥ أو ٦) أعلاه.
فترة الاكتتاب	الفترة التي يحق فيها لجميع حاملي حقوق الأولوية، سواءً كانوا مساهمين مقيدين أم مستثمرين جدد، ممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم الجديدة. وتمتد هذه الفترة من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) إلى يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م).
فترة التداول	الفترة التي يتم خلالها تداول الحقوق، وهي الفترة الممتدة من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) إلى يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م).
فترة الطرح المتبقي	من الساعة (١٠:٠٠) صباحًا من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) وحتى الساعة (٥:٠٠) مساءً من يوم (●) بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م).
قريب	الزوج والزوجة والأولاد القصر.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٥٢-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٥-٥-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٥م).
القيمة الإرشادية	الفرق بين القيمة السوقية لسهم الشركة خلال فترة التداول وسعر الطرح.
القيمة الاسمية	عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
كبار التنفيذيين	أي شخص طبيعي يكون مكلفًا – وحده أو مع آخرين – من قبل مجلس إدارة الشركة أو من قبل أحد أعضاء مجلس الإدارة بمهام إشراف وإدارة وتكون مرجعيته إلى مجلس الإدارة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي.
كبار المساهمين	أي مساهم يمتلك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة. كما في تاريخ هذه النشرة، فإن للشركة مساهم كبير واحد وهو صندوق الاستثمارات العامة الذي يملك ما نسبته (٥٧,٦٤٪) من رأس مال الشركة.
كسور الأسهم	كسور الأسهم المقرر جمعها وطرحها كجزء من الأسهم المتبقية خلال فترة الطرح المتبقي.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم (٨-١٦-٢٠١٧) الصادر بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٧-٢٠٢) بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م).

المصطلح	التعريف
لجنة المكافآت والترشيحات	لجنة المكافآت والترشيحات في الشركة.
مبلغ التعويض	المبلغ الذي يتجاوز سعر الطرح من صافي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم، والذي سيتم دفعه لمستحقيه من الذين لم يمارسوا حقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة وإلى حملة كسور الأسهم.
متعهد التغطية	شركة الأهلي المالية، بصفتها متعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
مدير الاكتتاب	شركة الأهلي المالية، بصفتها مدير الاكتتاب فيما يتعلق بالطرح.
مراجع الحسابات	شركة ارنست ويونغ وشركاه، بصفتها مراجع حسابات الشركة.
مركز إيداع	شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في المملكة العربية السعودية.
المساهم	أي مالك للأسهم في الشركة من وقت لآخر.
المساهمون الحاليون	جميع مساهمي الشركة الحاليين بمن فيهم كبار المساهمين.
المساهمون المقيدون	المساهمون المالكون للأسهم في نهاية يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس مال الشركة والمقيدون في سجل مساهمي الشركة بنهاية ثاني فترة تداول تلي انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، وذلك بتاريخ (●) (الموافق (●)).
المستثمرون الجدد	عامة المستثمرين من الأفراد والمؤسسات – غير المساهمين المقيدين – ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
المستشار القانوني	خشيم محامون ومستشارون، بصفته المستشار القانوني للشركة فيما يتعلق بالطرح.
المستشار المالي	شركة الأهلي المالية، بصفتها المستشار المالي للشركة فيما يتعلق بالطرح.
المستشارون	مستشاري الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (و) من هذه النشرة.
معامل الأحقية	(٠,٥٦٢٥) حق عن كل سهم. وهو المعامل الذي يمكن للمساهم المقيد من خلاله معرفة عدد حقوق الأولوية المستحقة له مقابل الأسهم التي يمتلكها، وهذه النسبة هي نتيجة قسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم القائمة لدى الشركة.
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	مجموعة من المعايير المحاسبية والتفسيرات الخاصة بها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والبيانات الرسمية الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.
المكتتِب	أي شخص يكتتب في أسهم حقوق الأولوية.
مواطن سعودي	أي شخص يحمل الجنسية العربية السعودية.
المؤسسات الاستثمارية	تشمل مجموعة من المؤسسات الاستثمارية، المبينة على النحو التالي: ١. الجهات الحكومية والشركات المملوكة للحكومة، سواءً بشكل مباشر أو من خلال مدير محفظة خاص، أو أي هيئة أو كيان دولي تعترف به الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة أو مركز إيداع. ٢. صناديق الاستثمار العامة المؤسسة في المملكة المطروحة طرحًا عامًا بالإضافة إلى الصناديق الخاصة والتي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في تداول السعودية، في حال كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح له ذلك، مع مراعاة الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار. ٣. مؤسسات السوق المالية المرخص لها بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بمتطلبات الكفاية المالية. ٤. عملاء أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها بممارسة أعمال الإدارة، شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية مُعينة بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق، نيابة عن العميل ودون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة منه. ٥. أي شخص اعتباري آخر يجوز له فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز إيداع، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في الأوراق المالية، على ألا يترتب على مشاركة الشركة أي تعارض في المصالح. ٦. الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك. ٧. المستثمرون الأجانب المؤهلون. ٨. مستفيد نهائي من ذوي الصفة الاعتبارية من خلال اتفاقية مبادلة مبرمة مع مؤسسة سوق مالية وفق شروط وضوابط اتفاقيات المبادلة.
مؤسسة السوق المالية	مؤسسة السوق المالية المرخص لها من قبل هيئة السوق المالية لممارسة أعمال الأوراق المالية.
نطاقات	نطاقات، وهي مبادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالمملكة العربية السعودية لتقييم المنشآت العاملة في السوق السعودي حسب عدد المواطنين السعوديين العاملين فيها حيث تُصنف كل منشأة في أحد النطاقات (وعددها أربعة نطاقات) حسب عدد الموظفين السعوديين.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م)، المعدل بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٦ بتاريخ ١٤٤٠/١/١٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٨م).
نظام الشركات	نظام الشركات في المملكة العربية السعودية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ١٠ /٢٠١٥/١١م)، المعدل بالمرسوم الملكي رقم م/٧٩ بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/١١م).

المصطلح	التعريف
نظام تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة بالمملكة العربية السعودية.
وزارة المالية	وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالمملكة العربية السعودية.
الوسطاء	مؤسسات السوق المالية المرخص لها في ممارسة نشاط التعامل.
يوم عمل	أي يوم عمل رسمي تكون البنوك مفتوحة للعمل داخل المملكة، عدا الجمعة والسبت والعطلات الرسمية.

٢- عوامل المخاطرة

قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الحقوق أو أسهم حقوق الأولوية، يتعين على المستثمرين المحتملين دراسة جميع المعلومات التي تحتويها نشرة الإصدار هذه بعناية، وبوجه خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه. وقد لا تشتمل عوامل المخاطرة الموضحة أدناه على جميع المخاطر التي قد تواجهها المجموعة، فقد تكون هناك مخاطر إضافية غير معلومة للمجموعة في الوقت الراهن، أو قد يتم اعتبارها غير جوهرية إلا أنها قد تؤثر على عمليات المجموعة.

وقد تتأثر أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي وجوهري إذا حدثت أي من المخاطر المشار إليها أدناه، أو أي مخاطر أخرى لم يحددها أعضاء مجلس الإدارة، أو التي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن. ونتيجة لهذه المخاطر أو غيرها من العوامل التي قد تؤثر على أعمال المجموعة، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي قد تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها المجموعة أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق.

وعند تقييم المخاطر الموضحة أدناه، يجب على المستثمر المحتمل أن يأخذ بعين الاعتبار أيضًا المعلومات الأخرى الموضحة في هذه النشرة من بينها المعلومات المتعلقة بالمجموعة والاتفاقيات ذات الصلة المشار إليها في (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه، على حد علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم الإفصاح عنها على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الحقوق أو أسهم حقوق الأولوية.

إن الاستثمار في الحقوق أو أسهم حقوق الأولوية لا يناسب إلا المستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار، والذين تتوفر لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة قد تنتج عن هذا الاستثمار. ويجب على أي مستثمر محتمل لديه أية شكوك بخصوص الإجراءات التي عليه اتخاذها أو قراره الاستثماري أن يستشير مستشار مرخص من قِبل الهيئة فيما يخص أي استثمار في الحقوق أو أسهم حقوق الأولوية.

وفي حال حدوث أي من عوامل المخاطرة المذكورة أدناه، أو أي مخاطر أخرى لا يعتقد أعضاء مجلس الإدارة أنها جوهرية في الوقت الحالي أو مخاطر غير معلومة لهم بتاريخ هذه النشرة، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر الحقوق أو أسهم الشركة، مما قد يؤدي إلى خسارة المستثمر كامل قيمة استثماره في الحقوق أو أسهم حقوق الأولوية أو جزء منها.

إن المخاطر الواردة أدناه قد ذكرت بترتيب لا يعكس أهميتها أو الأثر المتوقع لها على المجموعة، وإن المخاطر المبينة في هذا لا تشمل جميع المخاطر التي قد تؤثر على المجموعة أو على عملياتها أو أنشطتها أو أصولها أو الأسواق والقطاعات التي تعمل فيها ولا تشمل جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الحقوق أو أسهم حقوق الأولوية.

٢-١ المخاطر المتعلقة بالشركة

٢-١-١ المخاطر المتعلقة بتحقيق استراتيجية الشركة وخططها

تعتمد قدرة الشركة في زيادة إيراداتها وتحسين ربحيتها على مدى التنفيذ الفعال لخطط أعمالها وتحقيقها لاستراتيجيتها بنجاح، والتي تشمل – على سبيل المثال لا الحصر – تحسين المشاريع الحالية لدى الشركة أو إقامة مشاريع أخرى أو الدخول في استثمارات أخرى جديدة. إن قدرة الشركة على التوسع في أعمالها في المستقبل وقدرتها على تحقيق استراتيجيتها تعتمد على قدرة الشركة على مواصلة تنفيذ وتحسين النظم التشغيلية والمالية والإدارية ونظم المعلومات وغيرها في الوقت المناسب وبشكل فعال، وكذلك قدرتها على زيادة قواها العاملة وتدريبها وتحفيزها والمحافظة عليها. علاوةً على ذلك، فإن أي خطط توسع في الأعمال تعتزم الشركة القيام بها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدرة والجدول الزمني المحدد لها، وإذا لم تتمكن الشركة من تنفيذ خطط التوسع أو مشاريعها الجديدة أو استراتيجيتها وفقًا للجدول الزمني المحدد لها أو وفق التكاليف المقدرة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتخضع قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها لعوامل مختلفة منها ما هو خارج عن سيطرة الشركة، وليس هناك ما يضمن عدم حدوث أي حدث أو واقعة قد تؤثر على استراتيجية الشركة وقدرتها على تنفيذ هذه الاستراتيجية مثل حصول أي تأخير أو إيقاف لمشاريع الشركة، أو صدور أي قرارات تنظيمية أو تغيير في الأنظمة واللوائح، أو تغيير في التخطيط العمراني. كما لا يوجد ما يضمن أن الموظفين الذين تعينهم الشركة أو النظم التشغيلية أو المالية أو نظم المعلومات أو غيرها ستكون كافية لدعم استراتيجية الشركة ودعم النمو والتوسع المستقبلي في أعمال الشركة. وفي حال إخفاق الشركة في تنفيذ أي جزء من استراتيجيتها أو في تنفيذها في الوقت والطريقة المناسبة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة

تهدف المجموعة إلى المواصلة في التوسع في أعمالها في قطاع العقارات خلال السنوات القادمة وذلك عن طريق إقامة مشاريع جديدة. وقد تواجه الشركة عدد من المخاطر والعوائق عند إقامتها لمشاريع جديدة، كإيجاد عقارات جديدة في مواقع متميزة وبأسعار تنافسية، وإبرام العقود ذات الصلة بشروط تعاقدية مناسبة، والحصول على جميع التراخيص والموافقات النظامية اللازمة وغيرها من العوامل والتحديات.

كما أن قدرة العقارية على استكمال مشاريعها وفقًا للجدول الزمني المحدد لذلك وبالجودة المطلوبة تعتمد بشكل كبير على الأطراف التي تتعاقد معها الشركة لغرض إقامة المشاريع مثل شركات التطوير والمقاولين والمكاتب الهندسية وغيرهم من المستشارين ومقدمي الخدمات. وعليه، في حال عدم التزام هذه الأطراف بالتزاماتهم وفقًا للعقود المبرمة فإن ذلك سيؤثر على قدرة الشركة على استكمال مشاريعها وفقًا للجدول الزمني المحدد لذلك وبالجودة المطلوبة.

إضافةً إلى ذلك، فإن إقامة الشركة لمشاريع جديدة لا يعني بالضرورة نجاح هذه المشاريع وتحقيقها للأرباح المتوقعة من قبل الشركة وفقًا لدراسات الجدوى ذات الصلة، حيث إن نجاح المشاريع يعتمد على عدد من العوامل منها ما هو خارج عن سيطرة الشركة مثل الأوضاع السياسية والاقتصادية في المملكة ودخول منافسين جدد في السوق وغيرها من العوامل المذكورة في هذا القسم من النشرة.

وبناءً على ذلك، فإنه لا يوجد أي ضمان على قدرة الشركة على إقامة مشاريع جديدة وبالجودة المطلوبة أو أن إقامة مشاريع جديدة سيحقق نجاحًا. وفي حال عدم قدرة الشركة على إقامة مشاريع جديدة أو في حال عدم نجاح المشاريع الجديدة فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بالائتمان وبتحصيل الذمم المدينة المستحقة

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة بموجب العقود والتعاملات المبرمة من قبل الشركة، والتي تشمل العقود المبرمة مع المستأجرين والودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

وبلغ صافي الذمم المدينة للشركة مبلغ (٨٨,٧) مليون ريال سعودي و(٩٦,٩) مليون ريال سعودي و(١٤٦) مليون ريال سعودي كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، ومبلغ (٢١٧,٥) مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وتمثل الذمم المدينة التي مضى على فترة استحقاقها أكثر من (٣٦٥) يومًا ما نسبته (١٨٪) و(٣٨٪) و(٣٧٪) و(٢٤٪) من إجمالي الذمم المدينة (قبل خصم المخصص) للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على التوالي. كما بلغ رصيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (٣٣,٤) مليون ريال سعودي و(٤٦,٣) مليون ريال سعودي و(٦٣,٣) مليون ريال سعودي و(٧٧,٦) مليون ريال سعودي وذلك للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على التوالي (ولمزيد من المعلومات في هذا الخصوص، فضلاً راجع القسم (٥-٧) «**نتائج العمليات**» من هذه النشرة). وتجدر الإشارة إلى أن فترة السداد المسموح بها لعملاء الشركة تتراوح بين (٩٠) يومًا إلى (١٨٠) يومًا. وقد يواجه بعض عملاء الشركة صعوبات مالية وتشغيلية بسبب الظروف الاقتصادية أو ظروف السوق أو عوامل أخرى خاصة بأولئك العملاء، مما قد يؤثر بشكل سلبي على الوضع المالي لهؤلاء العملاء، والذي بدوره قد يؤدي إلى إخفاقهم بالوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة أو الدخول في حالات إعسار أو إفلاس، وهو ما سيكون له تأثير سلبي على قدرة الشركة على تحصيل الذمم المدينة المستحقة على هؤلاء العملاء. كما قد يخل عملاء الشركة في الوفاء بالتزاماتهم المستحقة للشركة لأي أسباب أخرى، مثل الخلاف مع الشركة. وفي حال عدم قدرة الشركة على تحصيل مستحقاتها من الأطراف المتعاقدة مع الشركة (بما في ذلك عملائها) أو تحصيلها في المواعيد المحددة، وذلك لأي سبب من الأسباب، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات الواجبة عليها. وتنشأ مخاطر السيولة عن عدم وجود نقد كافي للشركة لإدارة أعمالها وتنفيذ استراتيجيتها والوفاء بالتزاماتها. وقد بلغ معدل السيولة للشركة (٢١,٢٧٪)، و(١١,٠٨٪)، و(٢٨,١٠٪) للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، وما نسبته (٢٠,٦٠٪) للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

وتعد هذه من المخاطر الجوهرية للشركة نظرًا لطبيعة أصول الشركة والتي تمثل أغلبيتها أصول عقارية، حيث تبلغ نسبة الأصول العقارية قرابة الـ(٨٢٪) من إجمالي أصول الشركة كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وتعد العقارات أصول غير قابلة للتسييل حيث يصعب تحويلها إلى نقد بشكل فوري. وعليه، في حال تطلبت أعمال الشركة توفير سيولة نقدية فقد لا تتمكن الشركة من بيع أصولها العقارية بشكل سريع أو بقيمة تعكس قيمتها العادلة، مما قد يؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها.

وبناءً على ذلك، في حال عدم قيام الشركة بإدارة سيولتها بشكل سليم وعدم توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها، فإن ذلك سيؤدي إلى إخلال الشركة بالتزاماتها التعاقدية كما أن الأطراف المتعاقدة مع الشركة قد تتوقف عن التعامل مع الشركة أو قد تلجأ إلى رفع دعوى قضائية ضد الشركة لتحصيل مستحقاتها، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريح

تخضع المجموعة إلى عدد من الأنظمة واللوائح التي تُلزمها بالحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة في المملكة وذلك لممارسة أعمالها. ويتعين على العقارية وشركاتها التابعة الحصول والمحافظة على التراخيص والتصاريح والموافقات التنظيمية الملائمة فيما يتعلق بأنشطتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، شهادات السجل التجاري وشهادات عضوية الغرفة التجارية والصناعية، وشهادات السعودة، وشهادات الزكاة، وشهادات التأمينات الاجتماعية، وتصنيف المقاولين، ورُخص وافي، وعضوية هيئة المقاولين والتراخيص والموافقات اللازمة من البلدية والدفاع المدني وغيرها من التراخيص المتعلقة بأنشطة المجموعة (ولمزيد من المعلومات عن التراخيص والتصاريح التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٧) «**الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية**»). ويجب أن تبقى هذه التراخيص والتصاريح سارية المفعول بشكل مستمر وذلك عن طريق امتثال العقارية وشركاتها التابعة للأنظمة واللوائح والشروط التي تنظّم هذه التراخيص والتصاريح. وبالإضافة لذلك، فلا يوجد هناك ما يضمن تمكن المجموعة من الحصول على موافقة الجهات المعنية عند سعيها لتجديد أي ترخيص أو تعديله، أو في حال موافقتها على التجديد ألا تقوم الجهة بفرض شروط من شأنها أن تؤثر سلبًا على أعمال المجموعة.

إذا لم تتمكن المجموعة من الحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة لممارسة أعمالها أو في حال عدم تمكن المجموعة من المحافظة على ترخيصها وتجديدها والامتثال للأنظمة واللوائح والشروط التي تنظّم هذه التراخيص والتصاريح، فإن ذلك قد يؤدي إلى إيقاف أعمال المجموعة أو عدم حصولها على خدمات حكومية معينة أو تعرض المجموعة لعقوبات ومخالفات، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية

قامت العقارية وشركاتها التابعة بتسجيل ستة (٦) علامات تجارية تستخدمها المجموعة في أعمالها، بالإضافة إلى ملكيتهم لمواقع إلكترونية وتسجيلهم لنطاق سعودي لبعض المواقع الإلكترونية. وتعد حقوق الملكية الفكرية هذه جزءًا لا يتجزأ من هوية المجموعة وعنصرًا هامًا في أعمالها، حيث تعتمد قدرة المجموعة على تسويق منتجاتها وخدماتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعارها وعلاماتها التجارية، والتي تدعم منتجاتها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزًا واضحًا في السوق (ولمزيد من التفاصيل عن ذلك، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٤) «**الملكية الفكرية**»).

إذا لم تقم المجموعة بتسجيل جميع علاماتها التجارية وغيرها من حقوق الملكية وتجديدها أو لم تتمكن من حماية حقوق الملكية الفكرية الخاصة بها، أو إذا قام أي شخص باستخدام أو انتهاك الحقوق الفكرية للمجموعة، فقد يؤدي ذلك للتأثير بشكل سلبي على قدرة المجموعة على المحافظة على عملائها وجذب عملاء جدد، كما قد تتأثر قيمة هذه العلامات التجارية أو سمعة المجموعة وقد ينتج عن ذلك تكبد خسائر وتشتت تركيز الإدارة بسبب اضطرار العقارية أو أي من شركاتها التابعة من وقت لآخر إلى إقامة دعوى قضائية لحماية علاماتهم التجارية أو أي من حقوق الملكية الفكرية الخاصة بهم، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر بأنه تم استخدام اسم أحد العلامات التجارية للعقارية من قِبل طرف ثالث، وقامت العقارية برفع شكوى بهدف إيقاف استعمال اسم العلامة ولكن لم تُطالب بأي تعويض مالي. ومع أن الشركة لا ترى بأن هذه المخالفة ستؤثر بشكل جوهري على أعمالها أو وضعها المالي، إلا أنه لا يمكن للشركة توقع نتائج الشكوى والتي قد لا تنتهي في صالح الشركة مما قد يؤثر على قيمة العلامة التجارية أو سمعتها أو تكبدها لخسائر، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٧ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي

جميع أعمال الشركة وشركاتها التابعة تقع في المملكة العربية السعودية، وتتركز أصول الشركة وأعمالها وأعمال مجموعتها بشكل كبير في المدن الرئيسية مثل المدينة والدمام وجدة، ومن أهمها مدينة الرياض، حيث تمثل الأصول العقارية الواقعة في مدينة الرياض ما نسبته (٨٧٪) تقريبًا من إجمالي أصول الشركة كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. بالإضافة لذلك، فإن كامل إيرادات التأجير تولّد من أصول الشركة في مدينة الرياض. وعليه، فإن أي تدهور في الأوضاع الاقتصادية أو التنظيمية أو الجغرافية أو الطقس أو الأوبئة أو غيرها التي قد تقع في المملكة بشكل عام أو مدينة الرياض بشكل خاص أو أحد المدن التي تمارس الشركة أعمالها فيها سيكون له أثر كبير مقارنةً بالتدهور نفسه ومقارنةً بالشركات الأخرى ذات الأصول الموزعة داخل المملكة أو خارجها، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بالأراضي الخام

لدى العقارية أراضي خام تقوم العقارية بشرائها بغرض تطويرها أو بيعها لاحقًا بقيمة أعلى (لمزيد من التفاصيل حول عقارات الشركة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٠) «**الأصول العقارية**»). ويعتمد نجاح هذه الاستراتيجية على نجاح المشاريع القائمة أو قيد الإنشاء وخطط التوسع السكني والجغرافي، والامتداد العمراني إلى تلك المواقع واستكمال أعمال البنية التحتية لها من مياه وكهرباء وطرق وإقبال المشترين على شراء وحدات في تلك المناطق الجديدة نسبيًا من المدينة المزمع قيام مشاريع العقارية عليها. وفي حال تبين عكس ذلك بشكل جوهري، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة

قد تتأثر سمعة العقارية وشركاتها التابعة سلبًا بسبب عدة أمور، من بينها تدهور نتائجها المالية، أو تعرض العقارية وشركاتها التابعة لدعاوى قضائية، أو إجراءات نظامية قد تنجم من عدم الالتزام ببعض المتطلبات النظامية، أو سوء سلوك الموظفين أو التنفيذيين أو أعضاء مجلس الإدارة السابقين أو الحاليين، أو مخالفة العقارية وشركاتها التابعة للمتطلبات النظامية المعمول بها، أو غيرها من العوامل التي تؤثر على سمعة الشركة. وإذا تأثرت سمعة العقارية وشركاتها التابعة سلبًا، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين

يعتمد نجاح الشركة وأعمالها التشغيلية على خبرات وقدرات كوادرها الإدارية والفنية من كبار التنفيذيين والموظفين المؤهلين بالإضافة إلى قدرتها على استقطاب موظفين مؤهلين في المستقبل وتوظيفهم وتطويرهم وتحفيزهم والحفاظ عليهم. وتعتمد الشركة على عدد من الموظفين الرئيسيين في فريق إدارتها التنفيذية ممن لديهم خبرات قيمة في القطاع العقاري وساهموا بشكل كبير في تطوير عمليات الشركة وتنميتها.

ولا يمكن للشركة ضمان أن تكون قادرة على الاحتفاظ بموظفيها المؤهلين أو الاستمرار في تطوير مهاراتهم أو استقطاب موظفين مؤهلين جدد، وقد تحتاج الشركة إلى استثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لعمل ذلك. ولذلك، فإن فقدان الشركة لأي من كبار التنفيذيين وغيرهم من موظفيها الرئيسيين وعدم مقدرتها على توظيف بديل يتمتع بذات المستوى والخبرة والمهارة بتكلفة مناسبة للشركة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١١ المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين أو أخطائهم

تتعرض العقارية وشركاتها التابعة لمخاطر تشغيلية ناجمة عن أخطاء الموظفين في عدم توثيق المعاملات على نحوٍ صحيح ووفقًا لنماذج العقارية وشركاتها التابعة المعتمدة، أو أي سوء سلوك من الموظفين (على المستوى الداخلي أو الخارجي) بما يشمل – على سبيل المثال لا الحصر – الاحتيال أو الاختلاس أو إساءة استخدام السلطة أو الصلاحيات أو التصرف بدون تفويض. وقد يشمل ذلك عدم امتثال موظفي المجموعة للمتطلبات التنظيمية والسياسات الداخلية للمجموعة. ولا يمكن للمجموعة ضمان عدم وقوع أي من هذه الأحداث أو الأخطاء، التي قد ينتج عنها تبعات ومسؤوليات تتحملها المجموعة من مسؤولية مالية، أو عقوبات نظامية أو تأثير سلبي على سمعة المجموعة أو غير ذلك. وتزيد خطورة هذه التصرفات في حال اقترفها أحد كبار التنفيذين أو أحد أعضاء مجلس الإدارة، والذي لا يمكن أن تضمن الشركة عدم حدوثه.

إن أي سلوك سيء أو خطأ من قِبل موظفي الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة بالسعودة

كجميع الشركات العاملة في المملكة، تلزم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية المجموعة بتوظيف نسبة محددة من المواطنين السعوديين وسعودة مناصب معينة، بالإضافة لفرض نسب سعودة معينة أو توظيف مواطنين سعوديين في مناصب معينة من قِبل جهات إشرافية أخرى. ووفقًا لبرنامج نطاقات الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، بلغت نسبة التوطين للشركة (٧٥,٦٥٪) كما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، وهي مصنفة في النطاق البلاتيني (ولمزيد من التفاصيل حول نسب التوطين للشركة وشركاتها التابعة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٧) «**الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية**»).

وقد تواجه المجموعة صعوبة بين الحين والآخر في توظيف مواطنين سعوديين مؤهلين والمحافظة عليهم. وقد يؤدي عدم توظيف عدد كافٍ من المواطنين السعوديين من قبل العقارية وشركاتها التابعة أو انخفاض نسبة السعودة أو في حال تم فرض متطلبات توطين أكثر شدة في المستقبل وعدم تمكن المجموعة من الالتزام بهذه المتطلبات، إلى خضوع المجموعة لغرامات وغيرها من العقوبات مثل تعليق طلبات تأشيرات العمل وتعليق نقل كفالة الموظفين غير السعوديين، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بالأنظمة العمالية

تخضع المجموعة لمتطلبات نظام العمل واللوائح والتعليمات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، مثل الالتزام بأحكام أنظمة العمل، والالتزام بتسجيل الموظفين في نظام التأمينات الاجتماعية، والتأمين الصحي للموظفين، وتطبيق نظام حماية الأجور، وأنظمة السلامة المهنية، وغيرها من المتطلبات ذات الصلة. وقد يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والمتطلبات الخاصة بالعمل إلى فرض عقوبات تشمل إيقاف الخدمات أو إغلاق المنشأة لمدة (٣٠) يوم، أو فرض غرامات قد تصل إلى (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، أو إلى طلب الموظفين إنهاء عقودهم أو دفع تعويضات للموظفين. والجدير بالذكر أن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية قامت بفرض غرامات على الشركة نظراً لعدم التزامها في السابق ببعض الأنظمة واللوائح ذات الصلة (ولمزيد من التفاصيل عنها، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٣) «**العقوبات والجزاءات**»).

ولا تطابق أعداد العمالة للشركة وعدد من شركاتها التابعة لأعداد العمالة المسجلة لدى الجهات الحكومة بشكل طفيف، الأمر الذي يُعزى إلى تأخر الشركة وشركاتها التابعة في إلغاء تسجيل العمالة الذين لم يعودوا يعملوا لديها والتأخر في تسجيل الموظفين الجدد عند توظيفهم. وهذا التأخير،

أو تكراره، قد ينتهي بعدم التزام الشركة بمتطلبات التسجيل النظامية والذي قد يعرضها لعقوبات من الجهة المختصة، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وعليه، في حال عدم التزام المجموعة بنظام العمل واللوائح والتعليمات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فإن ذلك قد يعرضها لغرامات وعقوبات والذي بدوره سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بإسناد الخدمات

إن المجموعة تعتمد بشكل كبير على عقود إسناد خدمات مختلفة مبرمة مع أطراف ثالثة تتعلق بخدمات مثل التنظيف والحراسة وغيرها. ويعتمد نجاح الشركة وقدرتها على الاستمرار في أعمالها وخططها المستقبلية على قدرتها على الحِفاظ على هذه العقود، أو في حال انتهائها تجديدها أو الدخول في عقود جديدة وفقًا لشروط وأحكام مماثلة أو أفضل. ونظرًا لاعتماد الشركة على الإسناد لأطراف ثالثة، فإن عدم التزام هؤلاء الأطراف بعقودهم والالتزام بواجباتهم، أو عدم قدرة المجموعة على تجديد هذه العقود بشروط مماثلة أو إيجاد بديل مناسب في حال عدم الالتزام أو عدم التجديد، سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة لذلك، فإن هذه العقود تتضمن مخاطر نظرًا لطبيعتها والتي تشمل وجود أشخاص غير موظفين من قِبل المجموعة داخل مواقع المجموعة، وفي حال قيامهم بأي عمل غير نظامي أو في حال التقصير أو تسريب المعلومات أو غيرها، فقد يعرض ذلك المجموعة لإخلالها بالتزاماتها التعاقدية أو قد تتعرض المجموعة لمسائلات قانونية، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالأنظمة التقنية والأمن السيبراني

تعتمد قدرة المجموعة على ممارسة أعمالها ومراقبة عملياتها وتكاليفها بدقة وبصورة فاعلة بشكل كبير على شبكة المعلومات الخاصة بها وقوة الأنظمة التقنية وأنظمة الأمن السيبراني الخاصة بها. إن المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات، الداخلية ومنها الخارجية، مثل البرمجيات الخبيثة وعيوب البرمجة ومحاولات اختراق شبكات المجموعة وعدم توفر التحديثات أو التعديلات المطلوبة وتسرب البيانات والأخطاء البشرية، تشكل تهديدًا مباشرًا على بيانات الشركة وأعمالها. وتجدر الإشارة إلى أن الأنظمة التقنية للشركة ليست محمية بالكامل من الهجمات السيبرانية، وتقوم الشركة حاليًا بتحسينها، مع العلم بأن أحد الشركات التابعة تعرضت لهجوم سيبراني في عام ٢٠١٩م أدى إلى فقدان العديد من المستندات والملفات المهمة مما أثر بشكل سلبي على عملياتها وعمليات المجموعة. ولا يوجد ضمان بأن المجموعة ستنجح في التصدي لأي هجمات مستقبلية، وفي حال حدوث اختراقات في المستقبل للأنظمة التقنية للمجموعة فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ذلك، فإن الشركة لا تحتفظ حاليًا بنظام تخطيط موارد منشأة (ERP) شامل لكافة أقسامها ووحداتها، مما يؤدي إلى عدم توافر البيانات في الوقت المناسب وعند الحاجة لها، بالإضافة إلى زيادة مخاطر الأخطاء البشرية وعدم دقة واكتمال المعلومات المالية، الأمر الذي بدوره سيؤثر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تتعرض الأنظمة التقنية للمجموعة إلى أعطال بسبب أحداث قوة قاهرة غير متوقعة أو بسبب هجمات سيبرانية. وقد تؤدي مثل هذه الأحداث إلى فقدان المجموعة لمعلومات مهمة أو تسريب لمعلومات سرية وحساسة تتعلق بأعمال الشركة أو عملائها، مما قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة أو قد يعرضها لمسائلات قانونية. إضافة إلى ذلك، قد تتكبد المجموعة تكاليف وتبعات تشغيلية كبيرة نتيجة لتحديث أنظمة تقنية المعلومات الخاصة بها، أو لقيام الشركة بتبني إجراءات إضافية لحماية بياناتها أو نظم تقنية المعلومات الخاصة بها. كما يمكن أن تكون المنشآت أو الأنظمة التابعة للمجموعة أو لمقدمي الخدمات من الغير عرضة للاختراقات الأمنية، أو هجمات سيبرانية أو التخريب أو السرقة أو الفيروسات أو لفقدان أو تلف البيانات أو البرمجة أو الأخطاء البشرية أو أحداث أخرى مماثلة. وقد يصعب على المجموعة توقع أي اختراقات لأنظمة المعلومات الخاصة بها أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة أو اكتشاف ومعالجة أي تهديد بسرعة كافية. إن أي اختراق أمني، أو عمل إرهاب سيبراني أو تخريب أو سرقة أو وجود فيروسات أو فقدان أو تلف للبيانات أو البرمجة أو أية أخطاء بشرية من جانب أي من موظفي المجموعة من شأنها أن تؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

قد تتأثر عمليات المجموعة بعدد من المخاطر والأحداث، منها الأخطاء والعيوب الخفية، وحوادث العمل، والكوارث الطبيعية والحوادث والأعمال الإرهابية والتخريب والأحداث المرتبطة بالحروب، والتي قد لا تتوفر تغطية تأمينية كافية عليها بشروط معقولة تجاريًا. بالإضافة إلى ذلك، فإن جدية وتكرار أحداث مختلفة مثل الحوادث المفاجئة وغيرها من الحوادث المؤسفة وانقطاعات العمل أو الأضرار المحتملة لمرافق المجموعة وممتلكاتها ومعداتها الناجمة عن سوء الأحوال الجوية والخطأ البشري والتلوث والحروب والكوارث الطبيعية جميعها أمور تؤدي لتكبد المجموعة لخسائر كبيرة وتعرضها لالتزامات عديدة. بالإضافة لذلك، ونظرًا لطبيعة عمل الشركة وشركاتها التابعة، فيجدر الإشارة إلى أنه يوجد عدد من وثائق التأمين المطلوب الاحتفاظ بها نظامًا، مثل وثائق العيوب الخفية وغيرها، ولمدة معينة من الزمن.

وتقوم المجموعة بالاحتفاظ بعدة وثائق تأمينية وتجديدها بشكل مستمر لتغطية هذه الأحداث (لمزيد من التفاصيل عن تلك الوثائق، انظر القسم (٩-١٥) «**التأمين**»). ولكن لا يمكن للشركة أن تضمن بأن تكون التغطية التأمينية كافية لتغطية الخسائر الناتجة عن أي أو كل من هذه الأحداث، أو أنها سوف تكون قادرة على تجديد التغطية التأمينية بشروط معقولة تجاريًا أو حتى القيام بذلك من الأساس.

بالإضافة إلى ذلك، تتضمن وثائق التأمين الخاصة بالشركة على عدد من الأحداث المستثناة من التغطية التأمينية، بالإضافة إلى قيود أخرى تتعلق بالغطاء التأميني يتم التفاوض عليها مع شركات التأمين. كما تعتمد إمكانية حصول المجموعة على التعويض المستحق لها من قبل شركة التأمين ذات العلاقة على الملائة المالية لشركة التأمين وقدرتها على الوفاء بقيمة هذا التعويض. لذا قد لا يغطي التأمين جميع الخسائر التي قد تتكبدها المجموعة حيث أن هذه الخسائر قد تتجاوز حدود وثائق التأمين أو تكون خارج نطاق التغطية التأمينية الواردة في هذه الوثائق. وفي حال لم يتوفر لدى الشركة تغطية تأمينية كافية لأي مخاطر أو حوادث مستقبلية فإن ذلك قد يؤدي إلى خسارة المجموعة لممتلكاتها ومشاريعها والإيرادات المستقبلية المرتبطة بهذه المشاريع، كما قد تتعرض المجموعة في بعض الحالات لالتزامات مالية تتعلق بالملكية المتضررة، وفي حال حدوث أي من هذه المخاطر فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتوثيقها

تتعامل العقارية في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذات علاقة، تتمثل بشكل أساسي بالعقود والتعاملات مع شركاتها التابعة (ولمزيد من التفاصيل حول العقود الحالية مع الأطراف ذات العلاقة، انظر القسم (٩-٩-١) «**العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة**» والقسم (٩-٩-٢) «**العقود الجوهرية مع الأطراف ذوي العلاقة**»). ووفقًا لأنظمة السوق المالية، فيجب على الشركة الإفصاح عن هذه العقود وفقًا لمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها في اللوائح ذات العلاقة وأن يتم مراجعة هذه العقود من قِبل لجنة المراجعة. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تقم بالإفصاح عن جميع تعاملاتها مع أطراف ذات علاقة وفقًا للأنظمة ذات العلاقة، مما قد يعرضها لعقوبات مختلفة قد تفرضها هيئة السوق المالية. بالإضافة لذلك، فإن فشل الشركة في تعريف وتحديد الأطراف ذات العلاقة أو فهم البيئة التنظيمية المحيطة بها قد يؤثر على التزامها بمراقبة هذه التعاملات والتأكد من مراجعتها من قِبل لجنة المراجعة والإفصاح عنها مما قد يُعرض الشركة لعدة مخاطر تشمل عقوبات من هيئة السوق المالية بالإضافة إلى عدم التأكد من أن شروط هذه التعاملات تجري وفقًا لمصلحة الشركة. وسيكون لهذه المخاطر في حال تحققها أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

أما بالنسبة للتعاملات مع الجهات ذات العلاقة وفقًا للمعايير المحاسبية، وحسب ما هو موضح في القوائم المالية للشركة، فبلغ رصيد المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة (١١,٩) مليون ريال سعودي، و(٥,٩) مليون ريال سعودي، و(٥,١) مليون ريال سعودي و(١٧,٤) مليون ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على التوالي.

كما بلغ رصيد المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة (٤,٧) مليون ريال سعودي، و(٠,٢) مليون ريال سعودي، و(١٣,١) مليون ريال سعودي و(٢٧,٢) مليون ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، على التوالي.

وقد لا تتمكن الشركة من تجديد العقود المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة عند انتهاء مدتها أو تجديدها بشروط تناسب مع أهداف الشركة. كما قد لا تتمكن الشركة من إبرام عقود بديلة بنفس الشروط أو بشروط مقبولة للشركة. وعليه، في حال تم إنهاء أي من الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة أو عدم قدرة الشركة على تجديدها بشروط مناسبة، أو إيجاد عقود بديلة مع أطراف ثالثة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة كانت تقوم بأعمال مع شركاتها التابعة (بشكل خاص شركة ممتلكات وشركة تعمير) عبر إصدار أوامر شراء، وبدون توقيع اتفاقيات وعقود تتضمن شروط وأحكام مفصلة مثل ما هو متعارف عليه نظرًا لطبيعة هذه التعاملات، علمًا أنه لا يوجد لدى الشركة أي أوامر شراء سارية كما بتاريخ هذه النشرة. بالإضافة لذلك، فإن الشركة منحت تمويلين لشركة تعمير بناءً على خطابات وبدون وجود عقد مكتوب يحتوي الأحكام والشروط المُتعارف عليها، وذلك بسقف تمويل يبلغ (٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي قامت شركة تعمير بسحب مبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي منه حتى الآن، وآخر بسقف تمويل (٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي قامت شركة تعمير بسحب مبلغ (٩٩٩,١٧١,٨٥) ريال سعودي.

إن دخول الشركة في تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو أي أطراف ثالثة دون إبرام اتفاقيات توضح بشكل كامل ومفصل التزامات وحقوق كل طرف قد ينتج عنه عدد من المخاطر والتي تشمل عدم حصول الشركة على جميع الخدمات وبالجودة المطلوبة وعدم قدرة الشركة على إثبات حقوقها بموجب هذه التعاملات في حال حدوث أي نزاعات بين الأطراف وتكبد الشركة لتكاليف إضافية، وجميع هذه المخاطر قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بملاحظات لجنة المراجعة

تضمن تقرير لجنة المراجعة لعام ٢٠٢١م ملاحظات اللجنة بكون نظام الرقابة الداخلية للشركة لا يزال يحتاج إلى تطوير ومتابعة دورية من قِبل الإدارة التنفيذية للشركة، وشملت ملاحظات اللجنة التالي:

١. عدم وجود إدارة مخاطر مفعلة في الشركة بالشكل المطلوب مما أدى إلى زيادة احتمالية تعرض الشركة للمخاطر التشغيلية والمالية وغيرها وأضعف مستوى نظام الرقابة الداخلية في الشركة.
٢. وجود لائحة صلاحيات غير معتمدة من صاحب الصلاحية، وعدم اكتمال مشروع تطوير وتحديث السياسات، والتي تعتبر من المكونات الهامة لبناء بيئة رقابية جيدة في الشركة ونظام رقابي داخلي كافٍ.
٣. عدم تمكن اللجنة من التأكد من مدى تطبيق وفعالية الإجراءات المقترحة من قِبل الإدارة التنفيذية في الربع الأول من عام ٢٠٢١م بخصوص معالجة أوجه القصور التي أثارتها لجنة المراجعة في تقريرها للعام المنصرم ٢٠٢٠م.

لا يوجد ما يضمن أن تكون الخطوات الإصلاحية التي ستتخذها الشركة كافية لمعالجة جميع جوانب القصور التي تم تحديدها من قبل لجنة المراجعة. إن هذا القصور في الأنظمة الداخلية للشركة قد ينتج عنه عدم وجود أنظمة رقابة داخلية فعالة بما يتوافق مع الأنظمة والتعليمات ذات الصلة وقد يؤدي أيضًا إلى عدم قدرة الشركة على القيام بأعمالها وتنفيذ استراتيجيتها والوفاء بالتزاماتها النظامية والتعاقدية وإيقاع عقوبات وغرامات على الشركة، والذي بدوره سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بمخالفة نظام الشركات وأنظمة ولوائح الهيئة

نظرًا لأن العقارية هي شركة مدرجة أسهمها في السوق، فإن العقارية خاضعة لجميع لوائح وأنظمة الهيئة والتي تشمل لائحة حوكمة الشركات وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وغيرها. وتشمل هذه اللوائح التزامات مختلفة ودقيقة ومشددة يجب على جميع الشركات المدرجة الالتزام بها ويترتب على عدم الالتزام بها تعرض الشركة لعقوبات مختلفة مثل الإنذار أو غرامات مالية مختلفة قد تصل لخمسة ملايين ريال سعودي.

وتتضمن لائحة حوكمة الشركات بنود إلزامية حول تشكيل مجالس الإدارة ولجانها، واختصاصاتها، ومسؤوليتها، واجتماعاتها، وحقوق أعضائها وواجباتهم وأحكام تعالج حالات تعارض المصالح بين أعضائها والشركة ولضمان وضوح العلاقة بين المساهمين ومجلس الإدارة من جهة، وفريق الإدارة التنفيذية من جهة أخرى، واهتمت كذلك بحقوق المساهمين في تلك الشركات، كالحق في المعاملة العادلة دون تمييز، والحصول على المعلومات بشفافية بما يمكنهم من ممارسة حقوقهم النظامية على أكمل وجه. وتجدر الإشارة بأن الشركة غير ملتزمة ببعض المواد الإلزامية مثل عدم وجود سياسات معينة مطلوبة وفقًا للائحة حوكمة الشركات (وهي سياسة الأرباح، وسياسية الإفصاح، وإجراءات الجمعية العامة، ومعايير المنافسة)، وعدم الالتزام بالإفصاحات الدورية مثل الإفصاح عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والإفصاح عن جميع الشركات التابعة، وعدم الإفصاح عن العقود التي يوجد لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها وعدم الحصول على موافقة الجمعية العامة عليها. إن إخفاق العقارية في الالتزام بجميع متطلبات لائحة حوكمة الشركات قد يعرضها لغرامات تفرضها الجهات الرقابية مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال العقارية ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة لذلك، فإن المجموعة خاضعة لنظام الشركات، والذي يشمل أحكام تنظم جميع الشركات بكافة أنواعها، ويترتب على عدم الالتزام به تعرض الشركات لعقوبات تشمل غرامات قد تصل لـ(٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تلتزم بدفع رأس المال لشركتين تابعتين بمبلغ إجمالي (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مما قد يترتب عليه التزامات بهذه القيمة أو غرامات من قِبل وزارة التجارة، بالإضافة إلى أن بعض الأنظمة الأساسية لبعض من الشركات التابعة لم تُعدل بشكل كامل لتتوافق مع نظام الشركات وتعديلاته الأخيرة، الأمر الذي قد يعرض الشركة ذات العلاقة لغرامة لا تتعدى (٥٠٠,٠٠٠) ريال من قِبل وزارة التجارة مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقود والأعمال التي يوجد لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها

وفقًا للمادة (٧١) من نظام الشركات، لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية، ووفقًا للضوابط التي تضعها الجهة المختصة، وعلى عضو مجلس الإدارة أن يبلغ المجلس بما له من مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع. ولا يجوز لهذا العضو الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة وجمعيات المساهمين. ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة العادية عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، ويرافق التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي. ووفقًا للمادة (٧١) من نظام الشركات، إذا تخلف عضو المجلس عن الإفصاح عن مصلحته، جاز للشركة أو لكل ذي مصلحة المطالبة أمام الجهة القضائية المختصة بإبطال العقد أو إلزام العضو بأداء أي ربح أو منفعة تحققت له من ذلك. وبناءً على ذلك، فإن تخلف أي عضو من أعضاء مجلس العقارية عن الإفصاح عن أي مصلحة له في أي عقد أو عمل يتم لحساب العقارية والحصول على موافقة الجمعية قد يُعرض الشركة والعضو لعقوبات وفقًا لنظام الشركة وأنظمة الهيئة، بالإضافة إلى قدرة ذوي المصلحة بالمطالبة بإبطال العقد، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال العقارية ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة أبرمت عقد تسهيلات ائتمانية مع صندوق الاستثمارات العامة (ولمزيد من التفاصيل عن هذه التسهيلات، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٣) «**التسهيلات الائتمانية**»). ونظرًا لوجود ممثلين لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة الشركة، فإن هذا العقد قد يعد من قبيل المصلحة غير المباشرة للأعضاء الممثلين نظرًا لأنه يحقق فوائد مالية أو غير مالية لشخصية اعتبارية يمثلها هؤلاء الأعضاء، وهو صندوق الاستثمارات العامة، وذلك ووفقًا للمادة (٥٨) من الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذًا لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة (ولمزيد من التفاصيل حول أعضاء مجلس الإدارة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٥-١) «**تشكيل مجلس الإدارة**»). ولم يقم أعضاء مجلس الإدارة الممثلين لصندوق الاستثمارات العامة بالإفصاح عن مصلحتهم في التسهيلات المبرمة مع صندوق الاستثمارات العامة ولم يتم الحصول على موافقة الجمعية وفقًا لمتطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات. علمًا أن جميع حقوق والتزامات صندوق الاستثمارات العامة وفقًا للتسهيلات الائتمانية تم نقلها لوزارة المالية، فأصبح العقد حاليًا بين الشركة ووزارة المالية.

إن عدم إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن أي مصلحة لهم في عقود وأعمال الشركة، وعدم الحصول على ترخيص الجمعية العامة على تعارض المصالح قد يُعرض الشركة والأعضاء ذو الصلة لعقوبات وفقًا لنظام الشركة وأنظمة الهيئة، بالإضافة إلى حق ذوي المصلحة بالمطالبة بإبطال العقد، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢١-١-٢ المخاطر المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة المشاركين في منافسة لأعمال الشركة

وفقًا للمادة (٧٢) من نظام الشركات، لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن ينافس الشركة في أحد فروع النشاط الذي تزاوله، وإلا كان للشركة أن تطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك، ووفقًا للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

يشارك بعض أعضاء مجلس إدارة العقارية في أعمال تعتبر مشابهة أو قد تعد منافسة لأعمال الشركة، من خلال ملكيتهم في شركات تقوم بأعمال مشابهة للعقارية أو من خلال عضويتهم في مجالس إدارة شركات أخرى تقوم بأعمال مشابهة للعقارية. وقد وافقت الجمعية العامة العادية في١٤٤٢/١١/١٠هـ (٢٠٢١/٠٦/٢٠م) على اشتراك أعضاء مجلس الإدارة السابقين الأستاذ/عبدالفتاح كردي، و الأستاذ/محمد بن داود في عمل منافس للشركة، ووافقت الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤١/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٢٢م) على اشتراك عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ إبراهيم العلوان وعضو مجلس الإدارة السابق الأستاذ/ محمد بن داود في أعمال منافسة للشركة.

وتتمثل مخاطر مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة في إمكانية قيام هؤلاء الأعضاء بالتأثير بشكل سلبي على قرارات الشركة أو استخدامهم لمعلومات الشركة بطريقة تضر بمصالحها أو تخدم مصالح منافسيها، أو عدم التزام أي من أعضاء المجلس بالإفصاح عن المنافسة والحصول على موافقة الجمعية العامة، مما قد يعرض العضو أو الشركة لعقوبات أو اضطرار العضو للاستقالة من مجلس الإدارة في حال عدم الحصول على الترخيص من الجمعية العامة أو عدم انسحابه من النشاط المنافس. ولا يمكن ضمان عدم اشتراك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أي عمل قد ينجم عنه منافسة للشركة، أو ضمان التزام العضو بالإفصاح والحصول على موافقة الجمعية في حال حدوث ذلك أو عدم تأثر قرارته بهذه المنافسة. وجميع هذه العوامل في حال تحققها سيكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بخسائر الشركة المتراكمة

بلغت الخسائر المتراكمة للشركة ما نسبته (١٣٪) من رأس المال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ولا يوجد ما يضمن عدم تفاقم هذه الخسائر وزيادتها في المستقبل. إن الخسائر المتراكمة تؤثر على قدرة الشركة على توزيع الأرباح والإيفاء بالتزاماتها. بالإضافة لذلك، ففي حال بلغت نسبة الخسائر المتراكمة (٢٠٪) أو أكثر من رأس مال الشركة فإن الشركة ستخضع للائحة «الإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق التي بلغت خسائرها المتراكمة (٢٠٪) فأكثر من رأس مالها» الصادرة من الهيئة، والتي تتطلب عدة متطلبات بما تشمل إعلان الخسائر للجمهور.

وفي حال بلغت نسبة الخسائر المتراكمة (٥٠٪) أو أكثر فإن الشركة ستخضع لمتطلبات أكثر صرامة، وعلى وجه الخصوص المادة (١٥٠) من نظام الشركات التي تلزم أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه ببلوغ الخسائر المتراكمة للشركة (٥٠٪) أو أكثر من رأس مالها بإبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى المجلس خلال (١٥) يوماً من علمه بذلك دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال (٤٥) يوماً من تاريخ علم المجلس بالخسائر، لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في النظام الأساسي للشركة. وفي حال لم تجتمع الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المحددة أعلاه أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في المادة (١٥٠) من نظام الشركات ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال (٩٠) يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة، فإن الشركة ستعد منقضية بقوة النظام.

وفي حال تحقق أيًا مما سبق، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على الشركة ونتائجها المالية وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

٢٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بتجاوز خسائر شركة الوديان وشركة تعمير المتراكمة لنصف رأس المال

إن شركة تعمير وشركة الوديان هما شركتي مساهمة مقفلة مملوكة بشكل كامل من العقارية. وعليه، فإن المادة (١٥٠) من نظام الشركات المتعلقة بالخسائر المتراكمة التي تتجاوز نصف رأس المال تنطبق عليهما.

بالنسبة لشركة الوديان، فقد تجاوزت خسائرها المتراكمة (٥٠٪) من رأس مالها في أكتوبر من عام ٢٠٢٠م، وبلغت إجمالي الخسائر المتراكمة لشركة الوديان بنهاية النصف الثاني من العام المالي ٢٠٢١م نسبة (١٠٢٪) من رأس مالها. وبتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٤م)، انعقدت الجمعية العامة لشركة الوديان للنظر في الخسائر المتراكمة ووافق المساهم على عدة أمور تشمل تقديم الدعم المالي لتغطية الخسائر والتعهد بتسوية جميع التزامات الشركة عند استحقاقها للتسوية. وعُقدت الجمعية العامة مجددًا بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٤م) للنظر في الخسائر وأكد المساهم الدعم.

بالنسبة لشركة تعمير، تجاوزت خسائر الشركة المتراكمة (٥٠٪) من رأس مالها في نهاية عام ٢٠٢٠م، وبلغت إجمالي الخسائر المتراكمة لشركة تعمير بنهاية النصف الثاني من العام المالي ٢٠٢١م نسبة (١٨٥,٥٪) من رأس مالها. وبتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٤م)، أصدر المُساهم (الشركة العقارية) خطابًا وافق فيه على الاستمرار في عمليات الشركة، وتقديم الدعم المالي لتغطية الخسائر والتعهد بتسوية جميع التزامات الشركة عند استحقاقها للتسوية، وتوفير الأموال عند الحاجة. وبتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠١م)، انعقدت الجمعية العامة لشركة تعمير للنظر في الخسائر المتراكمة ووافق المساهم على عدة أمور تشمل تقديم الدعم المالي لتغطية الخسائر والتعهد بتسوية جميع التزامات الشركة عند استحقاقها للتسوية.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة (١٥٠) من نظام الشركات تتطلب أن تقوم الجمعية العامة بالموافقة على خفض رأس المال أو زيادته وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في نظامها الأساس. إذا لم تقم الجمعية العامة بالقيام بذلك، فإن الشركة تعد منقضية بقوة النظام وفقًا للمادة (١٥٠) من نظام الشركات.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة الوديان وشركة تعمير لم يقوموا بالالتزام بشكل كامل بمتطلبات المادة (١٥٠) من نظام الشركات، والذي قد ينتج عنه انقضاء الشركتين بقوة النظام. ونظرًا لتعهد الشركة العقارية بتسوية جميع الالتزامات عند استحقاقها وتقديم الدعم المالي لتغطية الخسائر، فقد تضطر الشركة العقارية لتسوية خسائر الشركتين، بالإضافة لأي عقوبات قد تفرض على الشركتين أو على العقارية بسبب عدم الالتزام بالمادة (١٥٠)، وهو الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٤ المخاطر المتعلقة بانقطاع الأعمال

مثل جميع الشركات، فإن الشركة عُرضة لانقطاع أعمالها لأسباب خارجة عن سيطرتها مثل إيقاف العمل على أي مشروع من قِبل الجهات الحكومية أو نزع الممتلكات أو الأحداث الاقتصادية أو السياسية أو الصحية مثل وباء كورونا وعدد من العوامل الأخرى المذكورة في هذا القسم. ومن هذه الانقطاعات التي تعرضت لها المجموعة خلال الـ(١٢) شهرًا السابقة هي توقف الأعمال في مشروع الوديان (انظر القسم (٢-١-٢٥) أدناه لمزيد من التفاصيل) وانقطاع أعمال شركة ممتلكات فيما يخص إدارة مرافق عدد من المدارس عند إيقاف الدراسة الحضورية كجزء من الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار وباء كورونا، الأمر الذي أثر على شركة ممتلكات بشكل جوهري وسلبي نظرًا لأهمية هذا العقد لأعمالها وتشكيله لقرابة (١٣٪) من استثماراتها. وعلى الرغم من الجهود التي تبذلها المجموعة للحد من تعرضها لهذه الأحداث، أو للحد من تأثير هذه الحوادث عليها، فإنه لا يمكن للمجموعة ضمان نجاحها في ذلك أو ضمان عدم تعرضها لانقطاع في الأعمال والذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان

أسست العقارية شركة الوديان بتاريخ ١٤٣٩/١١/١٦هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٩م) بشكل رئيسي لتطوير وإدارة مشروع الوديان. ولم تبدأ شركة الوديان أنشطتها التشغيلية حتى تاريخ هذه النشرة نظرًا لأن الهيئة الملكية لمدينة الرياض طلبت من الشركة تعليق أعمال التطوير على أرض الوديان، لحين انتهاء الجهات المختصة من أعمال التخطيط وغيرها من الإجراءات ذات الصلة. ولم يتم البت في الأمر حتى تاريخه حيث أن الأمر لا يزال غير مؤكد (ولمزيد من التفاصيل حول شركة الوديان، الرجاء مراجعة القسم (٣-١٠) «**الشركات التابعة**»). إن انقطاع الأعمال هذا، وما يترتب عليه من تعطل الأعمال والمشاريع المستقبلية وعدم القدرة على تحقيق الاستراتيجية وهدف المشروع، وعدم تمكن شركة الوديان من القيام بأعمالها مع الأطراف النظيرة واضطرارها لإنهاء عقودها معهم ومع موظفيها وغيرها من الأمور، أثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة الوديان والعقارية ووضعهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية.

وبلغت خسائر شركة الوديان مبلغ (١٠٢,١٧٤,٢١٨) ريال سعودي كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويُعزى ذلك بشكل رئيسي لانقطاع الأعمال. ونظرًا لعدم قدرة الشركة على الاستمرار بالأعمال، فلا يوجد ما يضمن توقف هذه الخسائر أو كيفية تطورها في المستقبل نظرًا لعدم وجود ما يضمن عودة العمل على المشروع، مما قد يعني استمرار شركة الوديان، والعقارية، بتكبد الخسائر مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركتين ووضعهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل حول تجاوز خسائر شركة الوديان لنصف رأس المال، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٢٣) «**المخاطر المتعلقة بتجاوز خسائر شركة الوديان وشركة تعمير المتراكمة لنصف رأس المال**»).

بالإضافة لذلك، فإن شركة الوديان أبرمت عددًا من العقود عند تأسيسها وبعد ذلك للقيام بمشروع الوديان، وتشمل تلك العقود عقود الإنشاء والتصميم والكهرباء وغيرها من العقود التي وصل عددها لـ(٤٠) عقد. وقامت شركة الوديان بإنهاء عدد كبير من هذه العقود يصل إلى (٣٦) عقد، وإيقاف العمل على عدد (٣) عقود، ويوجد عقد (١) واحد تقوم شركة الوديان حاليًا بالتفاوض فيه مع الطرف الآخر على كيفية إنهائه علمًا أن الشركة قد تقوم بدفع مطالبات الطرف الآخر والتي قد تصل لمبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ونظرًا لتعليق المشروع وعدم تمكن شركة الوديان من القيام بالتزاماتها تبعًا لهذه العقود واضطرارها لإنهائها، والذي قد يعرض شركة الوديان للإخلال بالتزاماتها التعاقدية أو النظامية، فإن شركة الوديان قد تكون عرضة لتكبد المزيد من الخسائر والتكاليف والذي بدوره سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بالسيطرة على الشركات التابعة وحوكمتها

تملك العقارية كامل رأس المال في جميع شركاتها التابعة، ما عدا شركة بنية وشركة ممتلكات والتي تملك العقارية (٦٠٪) من رؤوس أموالهم. وبشكل عام، فإنه يوجد ضعف في نظام الحوكمة ما بين الشركة وشركاتها التابعة مما ينتج عنه ضعف في رقابة العقارية على شركاتها التابعة، بالإضافة إلى عدم وجود اتفاقيات خدمات إطارية أو اتفاقيات إدارة تحكم العلاقة ما بين الشركة وشركاتها التابعة بشكل عام.

وبشكل خاص لشركة بنية وشركة ممتلكات، فإنه يوجد ضعف في سيطرة العقارية على تلك الشركات بالرغم من ملكيتها لأغلبية رأس المال، بما يشمل عدم وجود تمثيل مساوي لنسبة الملكية. بالإضافة لذلك، فإن العقارية لم تُبرم اتفاقيات شركاء مع الشركاء الآخرين في شركة ممتلكات أو مع المساهم الآخر في شركة بنية، مما يترتب عليه عدم وجود ما يحكم العلاقة بين العقارية وهؤلاء الشركاء ما عدا النظام الأساسي أو عقد تأسيس الشركات التابعة، مما قد يترتب عليه نشوء نزاعات في المستقبل بين الشركاء. وبشكل عام، فإن عدم ملكية العقارية لكامل رأس مال كل من شركة بنية وشركة ممتلكات قد يؤثر على قدرة الشركة على اتخاذ قرارات على مستوى هاتين الشركتين بما يتوافق مع أعمال الشركة واستراتيجيتها مما قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بصندوق الإنماء العقاري

قامت الشركة بإنشاء صندوق الإنماء العقاري في نوفمبر ٢٠١٨م، وعُيّنت شركة الإنماء للاستثمار كمدير للصندوق. واشتركت العقارية في الصندوق عبر اشتراك نقدي واشتراك عيني، عبر نقل ملكية عدة أصول عقارية تصل قيمتها الدفترية لـ(١٣٦,٤٢٦,٤٣٦) ريال سعودي. ونظرًا لحصول تغير في استراتيجية الشركة، وعدم اعتقادها بجدوى فكرة الصندوق العقاري تجاريًا، قامت الشركة بإنهاء الصندوق. وأبرمت الشركة اتفاقية إنهاء مع الإنماء للاستثمار بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٠٢م نصت على إنهاء الصندوق، وتضمنت أيضًا أحكام إنهاء الصندوق مثل رد الاشتراك النقدي المدفوع مسبقًا من العقارية واسترداد الأصول العقارية التي تم نقلها للصندوق، وعلى ملحق للاتفاقية بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٩م.

وقد دفعت العقارية اشتراكًا نقديًا بمبلغ خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتم رد أغلبية الاشتراك النقدي المدفوع من العقارية، مخصومًا منه عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي كرسوم إنهاء لشركة الإنماء للاستثمار. وتبقى مبلغ خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لم يتم ردها للعقارية حتى الآن حيث تم الاتفاق على ردها مع الاشتراك العيني. ولم يتم حتى الآن رد غالبية الاشتراك العيني للعقارية، حيث لم يتم نقل أصول عقارية تمثل قيمتها الدفترية الإجمالية (١٢٠,٩٤٣,٢٣٩) ريال سعودي حيث أن الشركة والإنماء للاستثمار الآن بصدد إكمال هذه الإجراءات ولكن يُعزى التأخير في نقلها لدراسة مدى انطباق ضريبة التصرفات العقارية على هذا النقل.

وفي حال التأخر في نقل ملكية الأصول العقارية، أو عدم نقلها لأي سبب كان، أو نقلها وفرض رسوم أو ضريبة تصرف عقاري، أو في حال عدم رد المبلغ المتبقي من الاشتراك النقدي، أو في حال عدم التزام شركة الإنماء للاستثمار أو أمين الحفظ أو غيرهم من الأطراف بالتزاماتهم في إجراءات إنهاء الصندوق، فإن كل ذلك سينتج عنه أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار وإيرادات الإيجارات

نظرًا لاعتماد الشركة بشكل كبير على إيرادات الإيجارات، فإن أي عامل يؤثر على عقود الإيجار المبرمة أو على الإيرادات وتحصيلها سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وتعتمد الشركة بشكل كبير على إيرادات الإيجارات حيث تمثل إيرادات الإيجار من إجمالي إيرادات الشركة ما نسبته (٩٩,٤٪)، و(٧٨٪)، و(٥٠,٦٪) للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، وما نسبته (٣٧٪) للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

ووفقًا لقرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م)، فإن عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «منصة إيجار» لا يعد عقدًا صحيحًا منتجًا لآثاره الإدارية والقضائية. ويعد التأجير من النشاطات الرئيسية التي تقوم بها الشركة، حيث أن لدى الشركة قرابة الـ(١٩٢٠) عقد إيجار حالي كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢م.

إن الشركة ملتزمة بشكل جزئي بتسجيل هذه العقود في «منصة إيجار»، حيث أنها قامت بتسجيل (٦١٠) عقد فقط في «منصة إيجار» (تمثل ما نسبته (٣١,٧٧٪) من عدد العقود الإجمالي) وذلك كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢م. ويترتب على ذلك احتمالية عدم اعتبار عقود الإيجار غير المسجلة عقود صحيحة منتجةً لآثارها الإدارية والقضائية، مما قد يؤثر على قدرة الشركة على إنفاذ هذه العقود قضاءً والمطالبة بحقوقها تبعًا لهذه العقود مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد تركز في إيرادات الإيجارات في عدد محدد من المستأجرين الرئيسيين، حيث بلغت إجمالي إيرادات الإيجارات من أعلى (٣) مستأجرين ما يقارب (٢٠٪) من إجمالي إيرادات الإيجار للشركة كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (ولمزيد من التفاصيل في هذا الخصوص، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٥) «**عقود الإيجار**»). وعليه، في حال عدم تمكن الشركة من المحافظة على عقودها مع المستأجرين الرئيسيين أو تجديدها بشروط مناسبة فإن ذلك قد يؤثر بشكل سلبي على إيرادات الشركة.

وقد يتأثر الوضع المالي لمستأجري الشركة (بما في ذلك المستأجرين الرئيسيين) سلبًا في المستقبل بسبب عدد من العوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل، بالإضافة إلى قوة المنافسة من قِبل ملاك العقارات الأخرى بتخفيضهم للإيجارات، مما قد يترتب عليه – من بين أمور أخرى – اضطرار الشركة لتخفيض الإيجارات بناءً على طلب المستأجرين أو فشل بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة وتكبد الشركة تكاليف إضافية لتحصيل هذه الديون أو عدم الحصول عليها كليًا وخسارة قيمتها، والذي بدوره سيكون له أثر سلبي على إيرادات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتقوم الشركة عادةً بتحصيل الإيجارات بشكل شهري أو سنوي، وتستخدم الشركة هذه الإيرادات كتفقدات نقدية لأعمالها. ولا يوجد ما يضمن تحصيل الإيجارات في مواعيد استحقاقها، وسيؤدي أي تأخر أو تعثر في التسديد سلبًا على تدفقات الشركة النقدية. وفي حال حدث ذلك، فقد لا تتمكن الشركة من إيجاد مصادر بديلة لتمويل رأس المال العامل والوفاء بالتزاماتها وقد تضطر للحصول على تمويل إضافي من البنوك التجارية مما سيضطرها لتكبد تكاليف الحصول على التمويل وتكاليف الفائدة وغيرها، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على إيرادات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة لما ذُكر أعلاه، فإن الشركة قد لا تتمكن من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين بنفس الشروط أو بشروط أفضل، أو في حال عدم التجديد فقد لا تتمكن الشركة من إبرام عقود إيجار مع مستأجرين جدد بذات الشروط أو بشروط أفضل. بالإضافة لذلك، فقد لا تتمكن الشركة من إخلاء العقارات والمواقع المستأجرة بشكل سريع بعد انتهاء عقود الإيجار ذات العلاقة أو بسبب عدم التزام المستأجرين بعقود الإيجار، مما قد يؤثر على قدرة الشركة على الاستفادة من هذه العقارات بشكل فوري، وهو ما قد يترتب عليه انخفاض إيرادات الشركة والتأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بالصكوك اليدوية

نظرًا لأنشطة الشركة، فإن أصول الشركة العقارية وملكيتها لهذه الأصول هي من أكثر العوامل المهمة للشركة وأعمالها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وعليه، فإن كل ما يؤثر على حقوق الشركة وملكيتها لهذه الأصول العقارية أو قدرتها على التصرف فيها سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتملك العقارية الأراضي المملوكة لها وفقًا لصكوك صادرة من كتابة العدل في المملكة. ونجحت العقارية في تحويل أغلب الصكوك لصكوك إلكترونية، مما يعطيها حجية أكبر ويعطي حجية أكبر لعدم وجود نزاع على ملكيتها أو حق التصرف فيها. وبالرغم من ذلك، فلا يزال لدى العقارية عدد اثني عشر (١٢) صك يدوي تتعلق بأصول عقارية تبلغ قيمتها الدفترية (٣٥٨,١٧٦,٨٦٧) ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وبخلاف الصكوك الإلكترونية، فإن هذه الصكوك اليدوية قد ينتج عنها نزاعات أكبر بخصوص الملكية وحق التصرف في الأصول العقارية المملوكة وفقًا لها نظرًا لاحتمالية وجود صكوك أخرى أو ملاك آخرين غير معروفين أو حقوق على العقار وفقًا لمستندات أخرى لم تُثبت في الصك وغيرها من الأمور. بالإضافة لذلك، فإن هذه الصكوك عرضة للضياع والتخريب والكتابة والتأشير عليها أو غيرها من الأمور التي قد تؤثر عليها وتجعلها غير نافذة أو غير صحيحة. وفي حال حدوث أي من هذه المخاطر، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بالنزاعات على ملكية الأراضي

إن تملك العقارات له مخاطر متأصلة وجوهرية، وبوجه خاص تلك المتعلقة بالمنازعات حول الملكية وخاصةً في غياب وجود سجل مركزي نهائي لملاك الأراضي. ولا يوجد نظام في المملكة يقضي بعدم جواز إبطال الصكوك، وعليه يجوز للجهات القضائية المختصة إبطال صكوك الملكية تبعًا لأسباب مختلفة منها الأدلة السابقة لملكية الأرض مهما كانت تاريخية أو قديمة، ومنها وجود مشكلة في نقل ملكية الأرض سابقًا وحتى لو انتقلت لمشتري حسن النية وأثبتت أمام كاتب العدل. وعليه، فقد يتعذر على الشركة إثبات ملكيتها لجميع الأراضي المملوكة من قبلها بشكل قاطع ونهائي. وفضلًا عن ذلك، فقد تنشأ نزاعات قانونية تتعلق بتلك العقارات، وقد تثير تلك المنازعات شكوكًا حول أحقية الشركة في تملك وشغل الأراضي المعنية، أو قد تؤدي لفقدان الشركة لملكية أحد الأراضي المملوكة لها مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قِبل 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 (ولمزيد من المعلومات عن الأراضي الموقوف العمل عليها، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٠) «**الأصول العقارية**»). إن استمرار هذه الإيقافات، بالإضافة إلى أي إيقافات إضافية، هي أمور خارجة عن سيطرة الشركة ولا يمكن لها توقعها أو ضمان عدم حدوثها. وهذه الإيقافات أو استمراراها أو حدوث حالات أخرى مثلها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية

إن عددًا من الأراضي المملوكة للشركة مرهونة لجهات ممولة ضمانًا لديون على الشركة (ولمزيد من المعلومات عن الرهون العقارية، انظر القسم (٩-١٠-٣) «**الرهون العقارية**»). وفي حال فشل الشركة في الالتزام بأحكام التسهيلات الائتمانية المرهونة الأراضي وفقًا لها، فقد تقوم الجهة الممولة بالتنفيذ على الرهن وبيع الأرض لسداد الدين، والذي قد يتم بسعر غير مناسب أو غير عادل، أو في وقت غير مناسب، أو قد يسبب انقطاعًا في الأعمال والتطوير على الأرض محل التنفيذ، وجميع هذه المخاطر في حال حدوثها سيكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

يتم تسجيل أصول الشركة بصافي القيمة الدفترية والتي تمثل التكلفة الأصلية للأصول مخصومًا منها قيمة الاستهلاك المتراكم والإطفاء والانخفاض في القيمة. بالإضافة لذلك، فلا تعكس القيمة الدفترية أو صافي القيمة الدفترية للأصول في القوائم المالية للشركة بالضرورة قيمتها السوقية العادلة، حيث يمكن أن تكون القيمة السوقية العادلة أقل أو أعلى من القيمة الدفترية المسجلة للأصل العقاري.

علاوةً على ذلك، تجري الشركة تقييمًا سنويًا لأصولها الاستثمارية وذلك لاختبار أي انخفاض محتمل في القيمة. وفي حالة وجود أي انخفاض في القيمة (أي أن القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية)، يقوم مدقق حسابات الشركة بشطب الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية ويتم تسجيل هذا الفرق كخسارة في القوائم المالية للشركة. وحتى في حالة زيادة سعر التقييم والقيمة الدفترية لأي عقار في وقت معين، فإن ذلك لن يؤدي بالضرورة إلى تحسن الوضع المالي للشركة إلى أن يتم بيع العقار وتحصيل الربح منه. ونتيجةً لذلك، فإن المكاسب غير المتحققة من خلال زيادة القيمة الدفترية للعقار في كل تقييم لن يؤدي بالضرورة لربح أو زيادة في إجمالي أصول الشركة في القوائم المالية للشركة.

ونتيجةً لما ذكر أعلاه، لا يجب أن تؤخذ القيمة الدفترية والقيم السوقية المدرجة في هذه النشرة على أنها مؤشر للعائدات التي يمكن تحقيقها من بيع أي أصل عقاري. وستؤثر العوامل المذكورة أعلاه في حال حدوثها بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالمنازعات القضائية

إن الشركة طرف في عدد من القضايا التي تدخل ضمن سياق أعمالها الاعتيادية بالإضافة إلى عدد من القضايا العمالية. توجد قضية واحدة مرفوعة على الشركة (بصفتها مدعى عليه) بمبلغ وقدره (٢,٦٦٩,١٥٢) ريال سعودي. ويبلغ إجمالي عدد الدعاوى المقامة من قِبل الشركة (بصفتها مدعي) كما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م قرابة الـ(٣٠) قضية تتعلق بتحصيل أجرة عقارات وإخلاء عقارات ومتأخرات أجرة وهو ما يعد مُعتادًا في سياق أعمال الشركة، ويبلغ إجمالي المبالغ المُطالبة فيها قرابة الـ(١٠,٢٣٨,٩١٨) ريال سعودي، علمًا أن هذا المبلغ تقريبي حيث أن إجمالي مبلغ المطالبات بموجب هذه القضايا قد يكون أعلى أو أقل من ذلك. والجدير بالذكر أن العقارية لم تضع أي مخصص مالي لها ولم تقم بشطب أو عدم المديونية بخصوصها. بالإضافة لذلك، يوجد أربع قضايا جوهرية مرفوعة من قِبل الشركة (بصفتها مدعي) بمبلغ إجمالي يبلغ قرابة الـ(٢٩٤,٩٤١,٠٨٦) ريال سعودي.

بالإضافة لذلك، فكما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، لدى الشركة عدد من الأحكام النهائية والسندات لأمر التي لم يتم استكمال إجراءات تنفيذها حيث لا تزال الشركة في طور تحصيل هذه المبالغ علمًا أن أغلب هذه القضايا هي قضايا تحصيل أجرة وتعد مُعتادة في سياق أعمال الشركة، ويبلغ إجمالي المبالغ المستحقة للشركة قرابة الـ(٥,٨٩٦,٧٧٨) ريال سعودي. وباستثناء ما ذكر، فإن الشركة ليست طرفًا في أي دعوى أخرى ولا يوجد أي حكم نهائي صادر ضد الشركة لم يُنفذ.

وكما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، فإن الشركات التابعة للعقارية ليسوا طرفًا في أي دعاوى أو نزاعات قضائية.

كما أن الشركة وشركاتها التابعة عرضة للدخول في نزاعات قضائية أخرى سواءً مع المستأجرين أو الأطراف النظيرة أو غيرهم. وقد تكون تلك النزاعات بمبالغ جوهرية ولا يوجد ما يضمن أن نتائج تلك النزاعات ستكون في صالح الشركة ومجموعتها. لذا، فإن خسارة الشركة ومجموعتها لأي نزاع أو إخفاقهم في تخصيص المبالغ موضع النزاع بشكل دقيق سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

ولمزيد من التفاصيل عن الدعاوى والمطالبات القضائية، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١١) «**الدعاوى والمطالبات القضائية**». أما بالنسبة للوضع الزكوي والنزاعات الزكوية، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٢) «**الوضع الزكوي للمجموعة**».

٣٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

لدى الشركة وشركاتها التابعة عدد من العقود والاتفاقيات الجوهرية مع الغير (ولمزيد من التفاصيل عن هذه العقود، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩) «**العقود الجوهرية**»). وقد تتعرض الشركة لخطر عدم قدرة الجهات المتعاقدة معها على الوفاء بالتزاماتها وفقًا لهذه العقود أو عدم رغبتها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية. وقد تخل الجهات المتعاقد معها بالتزاماتها لأي سبب من الأسباب، بما يشمل الإفلاس أو عدم الملاءة المالية أو تعطل عملياتها أو غيره من الأسباب، بما يشمل ظروف السوق بشكل عام، بالإضافة إلى أن الشركة لا يمكن أن تضمن أن تكون هذه الأطراف على مستوى تطلعات وتوقعات الشركة في تنفيذها لالتزاماتها تبعًا للعقود. بالإضافة لذلك، فقد لا تكون الشركة ومجموعتها قادرين على الالتزام بأحكام هذه العقود لأسباب خارجة عن إرادتهم أو لأسباب تجارية، مما قد يعرضهم لعقوبات تعاقدية أو لمنازعات مستقبلية أو قضايا. كما أن المجموعة لا تضمن قدرتها على المحافظة على هذه الاتفاقيات أو تجديدها بشروط مناسبة.

وفي حال إخلال أي من الأطراف المتعاقدة أو الشركة ومجموعتها بالعقود المُبرمة أو عدم قدرتهم على الالتزام بها، أو في حال إنهاء أي من الاتفاقيات الجوهرية وعدم دخول المجموعة في اتفاقيات بديلة بشروط مناسبة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بوجود بعض أصول الشركة على أراضي مستأجرة في حي السفارات

يوجد لدى الشركة أصول جوهرية في حي السفارات تقع على أراضي غير مملوكة للشركة بل مُستأجرة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض. وعقود الإيجار هذه هي عقود محددة بطبيعتها بمدة معينة (ولمزيد من التفاصيل عن هذه العقود، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٤) «**العقود الجوهرية الأخرى**»). وترتفع قيمة الإيجار في هذه العقود بشكل نسبي كل سنة كما هو متفق عليه. ونظرًا لطبيعة الجهة المُتعاقد معها، وهي الهيئة الملكية لمدينة الرياض، فإن هذه العقود بشكل عام ليست مماثلة لعقود الإيجار المُتعارف عليها في السوق وتحتوي شروطًا تفضيلية للهيئة الملكية، من ضمنها طريقة تقييم العقارات المشيدة على الأرض في حال فسخ العقد والتي تكون وفقًا لقيمة التكلفة أو القيمة السوقية (أيهما أقل)، وخضوع العقارية ومستأجريها للوائح الخاصة بحي السفارات والتي تُعطي للهيئة حقوقًا مثل إنهاء عقود المستأجرين بناءً على حقها المطلق. وفي حال مارست الهيئة الملكية لمدينة الرياض أي من هذه الحقوق، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

ولا يمكن للشركة ضمان عدم صدور قرارات بتعديل شروط وأحكام اتفاقيات الإيجار المبرمة مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض خصوصًا فيما يتعلق بقيمة الإيجار أو أي رسوم إضافية قد تُفرض، سواءً خلال مدة هذه العقود أو عند تجديدها، والتي سينتج عنها ارتفاع التكلفة بشكل غير متوقع مما سيكون له أثر سلبي على استثمارات الشركة في حي السفارات. علاوةً على ذلك، قد لا تتمكن الشركة من المحافظة على هذه العقود أو تجديدها بنفس الشروط والأحكام، مما قد ينتج عنه اضطرار الشركة لإخلاء الأرض وخسارة قيمة الأصول التي قامت الشركة بتطويرها على تلك العقارات. وجميع هذه المخاطر في حال تحققها سيكون لها أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية

تعتمد أعمال الشركة على قدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية من أطراف ثالثة لتمويل عملياتها، حيث تبلغ إجمالي مديونة الشركة مبلغ (٣,٧٨٤) مليون ريال سعودي و(٣,٧٣٢) مليون ريال سعودي و(٤,١١٣) مليون ريال سعودي كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، ومبلغ (٣,٩٣٣) مليون للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وتمثل إجمالي مديونية الشركة ما نسبته (١٤٠٪) من إجمالي حقوق المساهمين. وتتضمن اتفاقيات التسهيلات عدة ضمانات صادرة من الشركة، بالإضافة إلى عدد من القيود على أعمال الشركة (ولمزيد من التفاصيل عن تلك الاتفاقيات والضمانات الصادرة وفقًا لها، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٣) «**التسهيلات الائتمانية**»). وتُمثل هذه الديون التزامات جوهرية على الشركة. وفي حال عدم استطاعة الشركة دفع المبالغ المستحقة في وقتها أو إعادة جدولة الدفعات في حال عدم قدرتها على السداد، أو في حال إخلالها بأي ضمان أو التزام أو قيد في اتفاقيات التسهيلات الائتمانية، فإن ذلك سيعد إخلالًا جوهريًا قد يترتب عليه حق للدائن بأن يطالب الشركة بسداد كافة مبلغ المديونية قبل تاريخ استحقاقها الفعلي. كما تجدر الإشارة بأنه في حال إخلال الشركة بأي من التزاماتها بموجب أي من اتفاقيات التسهيلات الائتمانية، فإن ذلك قد يؤدي إلى إخلال الشركة بشكل تلقائي بجميع اتفاقيات التسهيلات الأخرى، مما يعطي حقًا للدائنين الآخرين بمطالبة الشركة بسداد كافة مبلغ المديونية بموجب اتفاقيات التسهيلات الأخرى قبل تاريخ استحقاقها الفعلي، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة أخلت بعدد من التزاماتها وفقًا للتسهيلات الائتمانية المقدمة من البنك الأهلي السعودي، وهي بصدد إعادة الجدولة والتفاوض مع البنك لحل ذلك. وفي حال فشلت الشركة في التوصل لاتفاق بالتنازل عن أي إخلال أو إعادة الجدولة، فقد يترتب على ذلك حق البنك بمطالبة الشركة بسداد كافة مبلغ المديونية قبل تاريخ استحقاقها الفعلي. بالإضافة لذلك، الإخلال بأي من التسهيلات الائتمانية التي تكون الشركة طرفًا فيها قد يعد إخلالًا تلقائيًا باتفاقيات التسهيلات الأخرى، مما سيترتب عليه حق الدائنين في تلك التسهيلات بمطالبة الشركة بسداد كافة مبلغ المديونية المستحقة لهم قبل تاريخ استحقاقها الفعلي. وفي حال فشل الشركة بالسداد، فيمكن لهؤلاء الدائنين تنفيذ الضمانات المقدمة لهم (مثل السندات لأمر). وفي حال حدوث ذلك، فإن أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية سوف تتأثر بشكل سلبي وجوهري.

علاوة على ذلك، في حال عدم قدرة الشركة أو أي من شركاتها التابعة على الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزاماتها والقيام بأعمالها ومشاريعها المستقبلية وفقاً لاستراتيجيتها أو الحصول على تمويل بشروط مناسبة، فإن ذلك قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالإنشاءات والمقاولين وغيرهم من الأطراف

تعتمد أعمال الشركة على صحة وسلامة تصميم منشآتها وبنائها وصيانتها. وقد تؤثر أي عيوب أو أخطاء في تصميم المنشآت أو بنائها، بما في ذلك أي عيوب في المواد المستخدمة أو في التصميم أو في معايير السلامة وغيرها، على الأداء التشغيلي لهذه المنشآت. وقد تتكبد الشركة تكاليف إصلاح إضافية لإصلاح هذه المنشآت، أو قد تتكبد التزامات مالية ونظامية بسبب تعرض أي مستأجر أو زائر لمنشآتها لإصابات، بالإضافة إلى الضرر الذي قد يلحق بسمعة الشركة جراء ذلك، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتقوم الشركة حاليًا بإنشاء مشروع العقارية بارك، وهذا المشروع وغيره من المشاريع قيد الإنشاء تتخللها عدة مخاطر قد تؤثر على سيرها وجودتها حتى بعد الانتهاء منها، وتبعًا لذلك قد تؤثر سلبًا على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال، التالي:

- تأخر الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات وغيرها مما هو مطلوب لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، أو رفض طلب الحصول على أيٍ منها.
- وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة.
- عدم قدرة الشركة على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بشروط مقبولة، أو عدم حصولها على أي ترتيبات تمويل إطلاقاً، وعدم قدرتها على تمويل أعمال الإنشاء والتحسينات الرأسمالية وتقديم أي ضمانات حسن أداء مستقبلية ضرورية، يجوز أن تُطلب خلال مرحلة البناء.
- تخلّف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين من الباطن أو إفلاسهم أو إعسارهم أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
- عدم توفر البنية التحتية الداعمة لأسباب تشمل عدم توفير الأطراف الثالثة المرافق ووسائل النقل وغيرها مما هو ضروري أو مستحسن لتشغيل المشروع بنجاح.
- ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقًا لمواصفات التصميم.
- وجود نقص أو خلل في المواد أو المعدات، ونقص العمالة.
- توفر الأراضي في مواقع مناسبة لقيام مشاريع الشركة فيها.

- زيادة تكلفة مواد البناء (على سبيل المثال المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائع استخدامها في مجال أعمال البناء) والطاقة ومعدات البناء والمستلزمات الضرورية الأخرى، نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
- وجود نقص في مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في البناء لدى الشركة أو الغير والقائمين على ضمان تسليم المشاريع المخطط لها في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية.
- إخلال المقاولين بالتزاماتهم بما في ذلك عدم تقيّد المقاولين بالجداول الزمنية المتفق عليها.
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة.

ينطوي تطوير العقارات على عدد من مخاطر البناء والتمويل والتشغيل وغيرها. وتسجّل الشركة الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية وفقًا لنسب إنجاز أعمال البناء. وستؤدي بدورها التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال البناء إلى تأخر الإيرادات التي تستطيع الشركة تحقيقها. وقد يكون لتلك التأخيرات أثر كبير على الوقت الذي يمكن للشركة تسجيل الإيرادات ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع عالية القيمة والتي قد يؤدي أي تأخير بسيط في تقدم أعمال البناء فيها إلى تأخير تسجيل مبالغ كبيرة من الإيرادات.

وستقوم الشركة بالقيام بعدة مشاريع جديدة أو العمل على تحسين أو تعديل مشاريع قائمة، وقد تتعرض هذه الخطط المستقبلية للمخاطر المذكورة أعلاه وقد تزيد اعتمادًا على حجم وتعقيد المشروع. ولا يوجد ما يضمن أن أي مشروع مستقبلي سيتم إكماله بشكل سليم وفي المدة الزمنية ووفقًا للتكلفة المتوقعة له. وفي حال عدم حدوث ذلك، فإن ذلك سيؤثر على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ما ذكر أعلاه، فإن الشركة لا تقوم بأعمال البنية التحتية أو أعمال الإنشاء والمقاولات بنفسها بل تقوم بالتعاقد مع أطراف ثالثة للقيام بهذه الأعمال، بما يشمل أعمال البنية التحتية، والإنشاء، والأعمال الداخلية، وتركيب أنظمة الكهرباء والمياه والتكييف وغيرها، ولا تقوم بأعمال إدارة المرافق أيضًا حيث إنها تقوم بالتعاقد مع أطراف ثالثة لذلك. وليس هناك ما يضمن أن مستوى الخدمات والأعمال المقدمة من هذه الأطراف سيرقى للمعايير المتوقعة أو أنهم لن يخفقوا في الالتزام بواجباتهم وفقًا للعقود المبرمة معهم. بالإضافة لذلك، فإن الشركة معرضة لمخاطر الدعاوى الناتجة عن تسبب المقاولين والعمالة التابعين لهؤلاء الأطراف بإلحاق ضرر بأي أشخاص أو ممتلكات وهو ما قد تتكبد لأجله الشركة تكاليف والتزامات إضافية. وجميع هذه العوامل ستؤثر على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٩ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة

قد تنشأ بعض الالتزامات المحتملة على الشركة ومجموعتها، مثل التكاليف المتعلقة بالعقود القائمة، والتكاليف المتعلقة بالزكاة، وغيرها من الالتزامات والتكاليف المتعلقة بنشاط الشركة ومجموعتها مثل التراخيص الحكومية (ولمزيد من التفاصيل عن الالتزامات المستمرة للشركة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٨) «**الالتزامات المستمرة التي تفرضها الجهات الحكومية على الشركة بصفتها صاحب الترخيص**»). وفي حال تحقق تلك الالتزامات، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما بلغت إجمالي الالتزامات المحتملة على شركة بنية تبعًا للتسهيلات المُعطاة لها مبلغ (١٦,٣) مليون ريال سعودي، و(١٢٩) مليون ريال سعودي ومبلغ (٨٩,٧) مليون ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م، على التوالي، علمًا أنها لم يكن لديها أي التزامات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وتتضمن اتفاقيات التسهيلات عدة ضمانات صادرة من العقارية أو شركة بنية، بالإضافة إلى عدد من القيود على أعمال شركة بنية (ولمزيد من التفاصيل عن تلك الاتفاقيات والضمانات الصادرة وفقًا لها، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٧) «**عقود التسهيلات الائتمانية للشركات التابعة**»). وتُمثل هذه الالتزامات المحتملة التزامات جوهرية على شركة بنية. وفي حال عدم استطاعة شركة بنية على تنفيذ التزاماتها في المشاريع ذات العلاقة، أو في حال إخلالها بأي ضمان أو التزام أو قيد في هذه الاتفاقيات، فإن ذلك سيعد إخلالًا جوهريًا قد يترتب عليه تحول هذه الالتزامات المحتملة لالتزامات مستحقة مما سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة بنية وقد يؤثر على العقارية نظرًا لإصدارها للضمانات، مما سيؤثر على وضع الشركتين المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية.

٢-١-٤٠ المخاطر المتعلقة بالوضع الزكوي

تخضع المجموعة لمتطلبات الزكاة والضرائب في المملكة. وقد تؤثر أي زيادة في مستحقات الزكاة أو متطلبات الضرائب المطبقة على المجموعة سلبًا على ربحيتها. ولا يوجد لدى الشركة أي مستحقات أمام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات المالية ما قبل ٢٠١٦م، حيث تمت تسوية جميع الربوط الزكوية قبل ذلك. وأما فيما يخص الأعوام من ٢٠١٦م وما يليه، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية وذلك حسب التفصيل التالي:

- فيما يخص العام ٢٠١٦م، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية بمبلغ (٥,٠١٤,٢٥٤,٨١) ريال سعودي وقامت الشركة بالاعتراض على هذه الزيادة والدعوى قائمة الآن أمام الأمانة العامة للجان الضريبية، ولم يصدر فيها أي حكم بعد.
- وفيما يخص العام ٢٠١٧م، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية بمبلغ (١٥,٦٣١,٧٢٥) ريال سعودي وقامت الشركة بالاعتراض على هذه الزيادة والدعوى قائمة الآن أمام الأمانة العامة للجان الضريبية، ولم يصدر فيها أي حكم بعد.
- وفيما يخص العام ٢٠١٨م، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية بمبلغ (٨,٧٠١,٩٣٧,٥) ريال سعودي وقامت الشركة بالاعتراض على هذه الزيادة والدعوى قائمة الآن أمام الأمانة العامة للجان الضريبية، ولم يصدر فيها أي حكم بعد.

- وفيما يخص العام ٢٠١٩م، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية بمبلغ (١٣,١٢٢,٦٤٣,١١ ريال سعودي. وقامت الشركة بالاعتراض الأولي وتم استلام قبول جزئي بتخفيض المستحقات الزكوية لمبلغ (١١,٢٣٥,٧٧٨,٦٩ ريال سعودي، وجاري الاعتراض على باقي البنود.
- وفيما يخص العام ٢٠٢٠م، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية بمبلغ (١٢,٧٠٥,٣٢٠,١٥ ريال سعودي. وقامت الشركة بالاعتراض الأولي وتم استلام قبول جزئي بتخفيض المستحقات الزكوية لمبلغ (١٢,١٤٤,١٧٢) ريال سعودي، وجاري الاعتراض على باقي البنود.

علمًا أن الشركة قامت بتغطية كامل الفروقات المحتملة في مخصص الزكاة. ويصعب على الشركة تحديد فروقات الزكاة التي قد تُفرض عليها في المستقبل أو أن تضمن عدم مطالبة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأي فروقات زكوية. وفي حال تمت مطالبة الشركة بمبالغ أعلى من المتوقع أو وفي حال انتهى الأمر إلى إلزام الشركة بدفع فروقات لم تقم الشركة بتوقعها أو التخصيص لها في المستقبل، فإن ذلك قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

ولمزيد من التفاصيل عن الوضع الزكوي للمجموعة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٢) «**الوضع الزكوي للمجموعة**»، ولمزيد من التفاصيل عن شهادات الزكاة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٧) «**الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية**».

٢-١-٤١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعالة للمساهم الكبير واعتماد الشركة عليه

لدى الشركة مساهم كبير واحد بتاريخ هذه النشرة، وهو صندوق الاستثمارات العامة، والذي يملك ما نسبته (٦٤,٥٧٪) من رأس مال الشركة. وفي حال اكتتب صندوق الاستثمارات العامة بجميع أسهم حقوق الأولوية المُستحقة له، فسيبقى مالكًا لهذه النسبة. بالإضافة لذلك، فقد تزداد ملكية صندوق الاستثمارات العامة في حال قام الصندوق بشراء حقوق إضافية واكتتب بأسهم إضافية. ونظرًا لنسبة ملكيته، فإنه بمقدور صندوق الاستثمارات العامة التأثير على جميع الأمور والقرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك انتخاب مجلس الإدارة، والموافقة على تعديلات رأس المال والتعديلات على النظام الأساسي وغيرها من الأمور.

وقد تختلف مصالح المساهم الكبير عن مصالح المساهمين الآخرين بالشركة، وقد يمنعهم من اتخاذ قرارات وإجراءات معينة قد تحمي مصالحهم، بما يشمل تأجيل أو تأخير أو تغيير السيطرة على العائدات أو توزيعها أو قد يقلص أو يزيد العرض والطلب على الأسهم نظرًا للنسبة الكبيرة المملوكة له، مما قد يؤثر على سعر السهم وقيمة استثمار المساهمين الآخرين. وقد يتم استخدام هذه الصلاحيات بطريقة تؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ذلك، فإن الشركة تعتمد على صندوق الاستثمارات العامة كقناة مبيعات أساسية مع العملاء لخدمات إنشاء البنية التحتية مما أدى إلى زيادة الإيرادات من مشاريع البنية التحتية من (٤٠٪) في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى (٥٩,٢٪) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وبالتالي، فإن أي تغيير في استراتيجية المساهم الكبير بخصوص الشركة أو دعم الصندوق للشركة في هذا المجال قد يؤثر بشكل سلبي على تدفقات عملاء البنية التحتية، الأمر الذي قد يكون له تأثير كبير على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

٢-٢-١ المخاطر العامة المرتبطة بالسوق العقارية

إن أداء الشركة ومجموعتها عرضة لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري السعودي، بما في ذلك التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي أو العالمي وظروف السوق المحلية والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها، والزيادة المفرطة في العرض في القطاع التجاري وقلة الطلب والمنافسة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع وغير ذلك من الأحداث والظروف الطارئة والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة، والتي سيكون لها – في حال تحققها – أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المالية والاقتصادية والمتعلقة بالكوارث الطبيعية

تتركز جميع عمليات المجموعة وتوجد أغلبية أصولها داخل المملكة. ويعتمد الأداء المالي المستقبلي للمجموعة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام والتي تشمل – على سبيل المثال لا الحصر – عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد وأسعار الفائدة وغيرها من العوامل الاقتصادية. وبالرغم من استمرار المملكة في تطبيق سياسات تنويع الاقتصاد، إلا أنها لا تزال تعتمد على دخلها من القطاع النفطي في تنفيذ خططها الاقتصادية. وبالتالي فقد يؤدي أي انخفاض في أسعار النفط إلى تباطؤ اقتصادي في المملكة أو يحد من الإنفاق الحكومي مما سيؤثر على الوضع الاقتصادي في المملكة بشكل عام. كما يعتمد استمرار النمو الاقتصادي في المملكة على عدة عوامل أخرى مثل استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية. وعليه، فأي تغير سلبي أو تدهور في الأوضاع المالية والاقتصادية بشكل عام في المملكة سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة لذلك، فإن الشركة عرضة للتأثر بشكل سلبي بأي كوارث طبيعية قد تصيب المناطق الجغرافية التي تقع أصول الشركة فيها، بما يشمل الزلازل والفيضانات والحرائق والسيول وغيرها من الكوارث الطبيعية التي لا يمكن التنبؤ بها أو ضمان عدم حدوثها. وعليه، فأي حدوث أي كوارث طبيعية في المناطق التي تقع أصول الشركة فيها سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بفيروس كورونا المستجد

أدى وباء فيروس كورونا المستجد إلى غموض الأوضاع المحيطة بالاقتصاد والطلب بشكل كبير وأفضى إلى حدوث اضطراب وتقلب في الأسواق العالمية خلال عام ٢٠٢٠م. وعلى الرغم من أن الأسواق العالمية قد بدأت في التعافي، إلا أن طول فترة التقلبات وعدم الاستقرار في أوضاع السوق قد يزيد من تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف. كما أدت التقلبات في الأسواق المالية العالمية منذ مارس ٢٠٢٠م إلى زيادة مخاطر تقلب أسعار صرف العملات وتوقعات المستثمرين وغيرها. بالإضافة لذلك، فقد سارعت الحكومات بما يشمل حكومة المملكة بفرض إجراءات احترازية صارمة للحد من انتشاره ومكافحته، من ضمنها حظر التجول وتعليق الحضور الشخصي في المدارس والأماكن الترفيهية وغيرها، وإيقاف التأشيرات للسائحين والعاملين وغيرهم، وفرض قيود على الأوقات التي يسمح فيها بالقيام بأي أنشطة اقتصادية، وإيقاف السفر بين المدن أو الدول، وغيره مما أثر على قطاع العقارات وقطاع إدارة الممتلكات بشكل عام. فعلى سبيل المثال، توقفت أعمال البناء في عدة مشاريع للشركة بسبب حظر التجول وغيرها من القرارات التي صدرت لحد انتشار الفيروس، وتم إلغاء عقد جوهري لشركة ممتلكات فيما يخص المدارس بسبب إيقاف الدراسة الحضورية، مما أثر بشكل سلبي على أعمال شركة ممتلكات ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وقامت الشركة نتيجة لانتشار الوباء بمنح المستأجرين فترة سماح مدتها (٤٥) يومًا أدت لانخفاض في الإيرادات بلغ (٣,٤) مليون ريال في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

وبالرغم من توفر لقاح للفيروس، إلا أنه لا يمكن توقع وتحديد كيفية وتوقيت انتهاء جميع الآثار السلبية الناتجة عن هذا الوباء ولا يمكن للشركة تحديد وحصر الخسائر التي تكبدتها أو ستتكبدها نتيجةً لذلك. ويسري ما تقدم ذكره أيضًا إذا ما حدث في المستقبل أن تفشت أمراض معدية أخرى، أو ظهرت مخاطر صحية خطيرة، تهدد العموم في المملكة العربية السعودية. وأي من العوامل سالفة الذكر (بما في ذلك تفشي أمراض معدية في المستقبل) وأي تطورات مستقبلية تحدث بخصوص هذا الفيروس، أو أي وباء وجائحة أخرى، سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية

إن العملة الوظيفية وعملة العرض للعقارية ومجموعتها هي الريال السعودي وتقوم ببعض التعاملات بالدولار الأمريكي للتعاملات الخارجية. ومع أن العقارية لا تعتمد على صرف العملات الأجنبية بشكل جوهري، إلا أن تغير أسعار الصرف الأجنبي سينتج عنه تذبذب قيمة الأدوات المالية وتغير الوضع الاقتصادي بشكل عام بسبب هذه التذبذبات. وعليه، فإن أي تغير في أسعار الصرف أو فك ربط الريال بالدولار الأمريكي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٥ المخاطر السياسية والأمنية

تقوم الشركة ومجموعتها بأنشطتهم داخل المملكة العربية السعودية. وبناءً على ذلك، تتأثر الشركة ومجموعتها بالأوضاع السياسية والأمنية السائدة بين الحين والآخر في المملكة والمنطقة بشكل عام بما يشمل أي عمليات تخريب أو عمليات إرهابية أو هجمات أو غيرها. وعليه، فإن أي تدهور أو تغير في الوضع السياسي والأمني سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة لذلك، فإن أصول الشركة وأعمالها وأعمال الشركات التابعة عرضة لهجمات تخريبية أو هجمات إرهابية لا يمكن للشركة التنبؤ بها أو توقع حدوثها. وفي حال حدوثها فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة

قرر مجلس الوزراء في ١٤٣٨/٠٥/٠٢هـ (٢٠١٧/٠١/٣٠م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها اعتبارًا من ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (٢٠١٨/٠١/٠١م)، وبلغت الضريبة نسبة (٥٪) من سعر البيع تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة. وبتاريخ ١٤٤١/١٠/١٧هـ (٢٠٢٠/٠٦/٠٩م) صدر قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (٢٠-٣-٢) بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة لتصبح (١٥٪) ابتداءً من تاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ (٢٠٢٠/٠٧/٠١م). وتُفرض الضريبة على الخدمات التي تقدمها العقارية والتي تتلقاها. ولا يمكن للعقارية ضمان عدم زيادة هذه الضريبة، أو عدم فرض رسوم أخرى أو ضرائب أخرى من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه، في حال رفع نسبة الضريبة أو فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات بخلاف ما يتم تطبيقه حاليًا، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية وفقًا للأمر الملكي رقم أ/٨٤ بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٢م)، وهي ضريبة تُفرض بمقدار (٥٪) من قيمة التوريد العقاري، تستحصل عند توثيق التصرف العقاري. وضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة جديدة تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة، وهي تعفي التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأمر الملكي من ضريبة القيمة المضافة.

ويفتقر التطبيق الحديث نسبيًا لضريبة التصرفات العقارية إلى الوضوح في بعض الحالات، ويتعين على العقارية تفسير طريقة التطبيق في حالات بعينها. ومع ذلك، فقد لا توافق هيئة الزكاة والدخل والجمارك على استنتاجات العقارية، التي قد تنتج عن الاختلافات في تفسيراتها. وإذا حدث ذلك، فقد تتحمل العقارية رسوم ضريبية إضافية وتكاليف إضافية، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ما ذكر أعلاه، فسيكون للزيادات أو التغييرات المستقبلية في ضريبة التصرفات العقارية أو تطبيقها في حال الزيادة أو تغيير الاحتساب أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

صدر الأمر الملكي رقم م/٦ بتاريخ ١٤٣٧/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٥م) بالموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء ودخل حيز النفاذ على مراحل بناءً على المساحة والملكية. وبشكل عام، فإن النظام يفرض رسوم سنوية بمقدار (٢,٥٪) من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء، وهي كل أرض فضاء داخل حدود النطاق العمراني مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري. ولدى الشركة أرضين حاليًا مصنفة كأراضي بيضاء لغرض نظام رسوم الأراضي البيضاء، بالإضافة إلى أن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان قد تقوم بتصنيف أراضي أخرى مملوكة للشركة كأراضي بيضاء أو أن الشركة قد تقوم بشراء أراضي في المستقبل تصنف كأراضي بيضاء.

وكما بتاريخ هذه النشرة، بلغ إجمالي الفواتير والغرامات الصادرة على الشركة فيما يخص رسوم الأراضي البيضاء مبلغ وقدره (٢١١,٥٩٩,٦٥٧) ريال سعودي. ونجحت الشركة في الحصول على أحكام نهائية بإلغاء مبلغ (١٨٨,٢١٤,٧٨٠) ريال سعودي من هذه الرسوم والغرامات، وفيما يتعلق بالمبالغ المتبقية، فقد صدر حكم نهائي ضد الشركة خاص بأرض الوديان للدورة الثانية بمبلغ وقدره (٢١,٦٥٣,٥٧٢) ريال سعودي دفعته الشركة بالكامل لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وصدر رسم على أرض جدة للدورة الحالية السادسة بمبلغ (١,٧٣١,٣٠٥) ريال سعودي وتم الاعتراض عليه. (ولمزيد من التفاصيل حول رسوم الأراضي البيضاء، يرجى مراجعة القسم (٩-١٠-٤) «**الأراضي البيضاء**»).

ولا يمكن للشركة التأكد من قيمة الرسوم التي سيتم فرضها في كل دورة بشكل محدد وقد يتم فرض رسوم أعلى من المتوقع أو على أراضي لم تعتبرها الشركة أراضي بيضاء، وقد لا تنجح الشركة في إلغاء الرسوم التي لا تراها صحيحة. وعليه، قد تنتهي الشركة بدفع مبلغ أعلى من المبالغ المتوقعة وتكبد خسائر ناتجة عن محاولة إلغاء هذه الرسوم، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة

تقع جميع عقارات الشركة في المملكة العربية السعودية. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية بما في ذلك المشاريع قيد الإنشاء، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات والمساحات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبّع السوق. وفي حال تشبّع سوق العقارات في المملكة أو انخفاض الطلب فيه على العقارات السكنية والتجارية أو هبوطه دون مستواه المتوقع، فقد تضطر الشركة إلى بيع وحداتها السكنية أو تأجير وحداتها التجارية بأسعار مخفضة أو بيعها بخسارة، وقد لا تتمكن من بيعها على الإطلاق. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية والتجارية التي تبيعها الشركة بالتقلبات الاقتصادية الخارجة عن سيطرتها، مثل إمكانية الحصول على الائتمان الإسكاني، وأسعار الفائدة السائدة، ومعدلات البطالة، ومستوى الأجور، ومعدلات الضرائب، وإلغاء الدعم الحكومي جزئيًا أو كليًا.

وإضافة إلى ذلك، يشتري عددٌ صغير من عملاء الشركة العقارات كاستثمارات، بهدف بيعها لتحقيق ربح أو تأجيرها للحصول على إيرادات من الإيجار. وفي حال كان هناك فائض فعلي أو متصور في عدد العقارات السكنية المعروضة للبيع في المملكة، يمكن أن يواجه العملاء المحتملون صعوبة في بيع عقاراتهم التي تم شراؤها من الشركة لتحقيق الربح المتوقع، أو في بيعها على الإطلاق، مما يمكن أن يؤدي بدوره إلى خفض الطلب على عقارات الشركة.

وليس هناك ما يضمن وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لتمكين الشركة من بيع أو تأجير جميع وحداتها السكنية والتجارية أو القيام بذلك بأسعار مناسبة تجارياً.

ونظرًا لكون أغلبية إيرادات الشركة مستمدة من بيع وتأجير الوحدات السكنية والتجارية في المملكة، فإن أي تغيّر سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٠ المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى

تقوم الجهات التنظيمية في المملكة، بما يشمل مجلس الوزراء ووزارة الطاقة ووزارة البيئة والمياه والزراعة، برفع التعرفة للمواد الأساسية التي تشمل الكهرباء والمياه والوقود بشكل دوري ولا يمكن التنبؤ به، مما يرفع تكاليف التشغيل بشكل عام لجميع الشركات ولكن يؤثر بشكل خاص على الشركات التي تعمل في قطاع العقارات. وقد بلغت مصاريف الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى للشركة نحو (٢٣,٣٠٦,٦٥٤) و(١٩,٧٤٩,٨٧١) و(١٨,٥٣١,٠٥٩) و(٨,٢٨٠,٧٦٣) ريال سعودي في السنوات المالية المنتهية في ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، على التوالي. وقد يتعذر على الشركة تحميل أية زيادة في هذه المصاريف على المستأجرين مما قد يؤدي لارتفاع التكلفة العامة على الشركة، بالإضافة إلى تكبد الشركة ذاتها تكاليف إضافية تشغيلية، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١١ المخاطر المتعلقة بالتركيز المفرط للمخاطر

ينشأ تركز المخاطر عند مزاولة عدد من الأطراف لنشاطات مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لديهم خصائص اقتصادية قد تحد من قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. وتقوم الشركة ومجموعتها بنشاطات في ذات القطاع، وهو القطاع العقاري، وفي مناطق جغرافية متركزة أهمها الرياض. ويزيد هذا التركز من شدة تأثر الشركة ومجموعتها وحساسيتهم لأي تغير في العوامل التي تؤثر على هذا القطاع والمجال الجغرافي، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بالمنافسة

يتمتع السوق العقاري بفرص توسع كبيرة وبيئة محفّزة، الأمر الذي قد يجذب مزيدًا من الشركات للدخول في السوق العقاري. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للشركات العاملة في نفس مجال عمل الشركة ومجموعتها القيام بعمليات اندماج واستحواذ، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة حصصها في السوق واحتدام المنافسة بين الشركات العاملة في السوق العقاري.

وقد يؤدي حدوث أي ممّا ورد أعلاه إلى دخول المجموعة في منافسة مع شركات عقارية أخرى تملك مزيدًا من الموارد تحت تصرفها أو تتمتع بمزايا أخرى يصعب أو يستحيل على الشركة ومجموعتها أن تمتلكها. وقد تكون الشركات التي تملك موارد مالية كبيرة أو شبكة عملاء قادرة على التفوق على الشركة ومجموعتها في نفقات الإعلانات، واستقطاب أعضاء من موظفي الشركة ومجموعتها الأساسيين من خلال تقديم مكافآت مالية وتحفيزية أكبر ممّا يمكن أن تقدمه الشركة ومجموعتها، وتخصيص مزيد من الموارد لتطوير منتجاتها وتوسيع نطاق عملها.

وقد تعيق المنافسة قدرة الشركة ومجموعتها على زيادة هوامش أرباحها أو الحفاظ عليها، في ظل سعي الشركات الأخرى إلى كسب الأعمال من خلال خفض الأسعار وغيرها من العوامل المحفزة للعملاء. وعلى هذا النحو، فإن المنافسة المحتدمة في مجالات الأعمال الأساسية للشركة ومجموعتها ستحدّ من قدرتهم على تنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بهم، وزيادة قطاعات عملائهم وتوسيع نطاق عملياتهم. وقد تنخفض هوامش أرباح الشركة ومجموعتها ومعدلات نمو الموجودات، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة ولبعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقارات لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، لبناء الطرق والمرافق العامة). وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ بعد فترة إخطار غير محددة نظامًا، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهنالك خطر يتمثل بأن لا تكون قيمة التعويض كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار حيث قد تكون قيمة التعويض أقل من القيمة السوقية للعقار وقت الاستحواذ أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال تم نزع الملكية لأي من عقارات الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بتطوير العقارات

نظراً إلى طبيعة عمل العقارية الذي يتضمن بناء وتسويق مشاريع عقارية جديدة والذي يجعل العقارية عرضة لمخاطر مختلفة، تشمل دون حصر الآتي: (١) عدم توفر تمويل أو عدم توفره بالشروط الملائمة والمناسبة، (٢) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، (٣) تجاوز التكاليف المحددة المتوقعة مسبقًا وزيادة تكاليف المواد أو العمالة أو التكاليف الأخرى، مما يجعل استكمال المشروع غير مجد اقتصاديًا، (٤) عدم القدرة على تحقيق عوائد إيجارية بالمستويات المتوقعة، (٥) عدم القدرة على استكمال بناء أي من العقارات أو بيعه في الموعد المقرر، مما يترتب عليه زيادة النفقات وتكاليف البناء، و(٦) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة العقارية والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق وارتفاع أجور الأيدي العاملة) وهو الأمر الذي يعيق الانتهاء من مشاريع التطوير. وسيكون لهذه العوامل – في حال تحققها – أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٥ المخاطر المتعلقة بطبيعة تسييل أو التصرف بالأصول العقارية

تعتبر العقارات فئة من الأصول صعبة التسييل إلى حد كبير. ولذا قد لا تتمكن الشركة من تسييل أصولها العقارية أو بيع مشاريعها التي يجري إنشاؤها في الوقت المناسب وبالسعر المثالي، وبالتالي، في حال عدم تمكن الشركة من التصرف في أصولها العقارية في الوقت المناسب فإن ذلك قد يؤثر بصورة ملموسة على العائد المرغوب للمشروع أو الأصل المسيل مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٦ المخاطر المتعلقة بالانخفاض في تقييم الأصول العقارية

يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة قد يكون من الصعب تحديدها. وربما تنخفض القيمة السوقية للعقارات نتيجة لتدهور الأوضاع الاقتصادية والتنظيمية وظروف السوق. ولا يمكن للشركة إعطاء أي ضمان بأن التقييمات العقارية سوف تعكس بدقة الثمن الذي يحققه أي استثمار عند البيع الفعلي وقد يتعذر تحقيق قيم الأصول العقارية بالأسعار التي أظهرتها التقييمات. وعليه، فإن أي انخفاض في قيم الأصول العقارية سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٧ المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والإشراف التنظيمي

تخضع الشركة ومجموعتها للعديد من المتطلبات النظامية المشددة التي قد تتغير من وقت لآخر والتي قد تحد قدرة الشركة ومجموعتها على النمو أو ممارسة أعمالهم بالشكل المتوقع والمخطط له.

وتخضع الشركة (باعتبارها شركة مدرجة) إلى المتطلبات النظامية الخاصة بهيئة السوق المالية والمطبقة على الشركات المدرجة، بما في ذلك متطلبات الإفصاح والحوكمة وغيرها من الالتزامات المستمرة. ونظرًا لطبيعة أعمالهم التي تشمل الإنشاء والتعمير وإدارة الممتلكات وبيع الأراضي على الخارطة وتسويقها وغيرها من الأنشطة المُنظمة،فتخضع الشركات التابعة لعدة أنظمة وتخضع لإشراف عدة جهات، منها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والبلديات وغيرهم ممن ينظمون قطاع المقاولات وقطاع البيع على الخارطة وإدارة الممتلكات وغيرها.

وعلاوةً على ما ذكر، فإن الشركة ومجموعتها تخضع لمراقبة الديوان العام للمحاسبة نظرًا لأن الشركة مملوكة بشكل غير مباشر للدولة. ويختص الديوان العام للمحاسبة بالرقابة المالية ومراقبة حسن استعمال الأموال واستغلالها والمحافظة عليها. ويقوم الديوان العام للمحاسبة بالرقابة الدورية على الشركة وشركاتها التابعة، ويرفع للجهات المختصة بأي ملاحظة يراها لتتخذ تلك الجهة الإجراءات اللازمة، مما يشكل رقابةً إضافيةً على الشركة ومجموعتها.

وباعتبار أن الشركة ومجموعتها يخضعون للعديد من المتطلبات التنظيمية، فإن أي مخالفة لتلك المتطلبات ستعرض الشركة ومجموعتها إلى إجراءات وعقوبات قد تتخذ ضدهم من قبل الجهات المعنية بما في ذلك الغرامات المالية وغيرها من العقوبات التي قد تصل في حالات معينة إلى تعليق الترخيص أو سحبه أو إيقاف الأعمال. وعليه، فإن الإخلال بأي من هذه المتطلبات التنظيمية سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وقد تم فرض غرامات على الشركة في الأعوام السابقة، ولمزيد من التفاصيل عن تلك الغرامات، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٣) «**العقوبات والجزاءات**».

٢-٢-١٨ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة واللوائح ذات العلاقة

تخضع المجموعة لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما فيها على سبيل المثال لا الحصر: وزارة التجارة، هيئة السوق المالية، تداول السعودية، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والهيئة الملكية لمدينة الرياض، والبلديات، والدفاع المدني، وغيرها من الجهات. وبالتالي، تخضع المجموعة إلى المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة واللوائح والتعاميم والسياسات الحكومية في المملكة، بما في ذلك الأنظمة واللوائح المتعلقة بالضرائب، والعقار، والبناء والتشييد، والسلامة، والبيئة، والعمل، ومعايير الصحة والسلامة، وغيرها من الأنظمة. وتعد البيئة التنظيمية والتشريعية في المملكة عُرضة للتغيير والتطوير المستمر لتتماشى مع تطور السياسات والتوجهات الاقتصادية والإدارية، بالإضافة إلى أفضل الممارسات العالمية. كما أن التكاليف المتعلقة بالامتثال لهذه الأنظمة عالية. وفي حال إدخال تغييرات على أنظمة ولوائح سارية أو إصدار أنظمة ولوائح جديدة تتعلق بقطاع إدارة وتطوير العقارات، فمن الممكن أن تضطر العقارية إلى إجراء تغييرات على أعمالها ووضعها للوفاء بمتطلبات هذه الأنظمة واللوائح، مما يؤدي إلى تكبد العقارية نفقات مالية إضافية غير متوقعة، سواءً بشكل استثنائي أو مستمر، أو قد لا تنجح في تكييف وضعها وقد تكون في وضع مخالف لهذه الأنظمة الجديدة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. ويجب على المجموعة الامتثال المستمر للأنظمة واللوائح المتعلقة بأعمالها وعملياتها. وبناءً على ذلك، إذا أخفقت العقارية في الامتثال لهذه الأنظمة، فسوف تخضع لغرامات أو عقوبات تفرضها السلطات ذات العلاقة، والتي سيكون لها أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المرتبطة بالأسهم

٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بالتذبذب المحتمل في سعر حقوق الأولوية

قد يخضع السعر السوقي لحقوق الأولوية لتذبذبات كبيرة بسبب التغير في العوامل المؤثرة على سهم العقارية. وقد يكون هذا التذبذب كبيرًا بسبب الفرق بين نسبة التذبذب اليومي المسموح بها بالنسبة للحقوق، مقارنةً بنسبة التذبذب اليومي المسموح بها بالنسبة لأسهم العقارية. وتقوم تداول السعودية وشركات الوساطة بتحديث هذه النسب بشكل يومي بعد إغلاق السوق، ويعتمد سعر تداول الحقوق على سعر تداول أسهم العقارية ورؤية السوق للسعر العادل للحقوق والتي قد تؤثر سلبًا على سعر تداول الحقوق.

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

قد لا يكون السعر السوقي للحقوق أثناء فترة التداول مؤشرًا على السعر السوقي لأسهم العقارية بعد الطرح. وكذلك قد لا يكون سعر سهم العقارية مستقرًا وقد يتأثر بشكل كبير بسبب التقلبات الناتجة عن ظروف السوق المتعلقة بالحقوق أو الأسهم الحالية للعقارية. وقد تنتج هذه التقلبات أيضًا عن العديد من العوامل منها دون حصر: ظروف سوق الأسهم، التغييرات التنظيمية التي تؤثر على قطاع العقارات، التغيرات في وضع قطاع العقارات، ضعف أداء الشركة، أو عدم القدرة على تنفيذ خطط الشركة المستقبلية، أو دخول منافسين جدد للسوق، أو التغير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية، وأي إعلان للشركة أو أي من منافسيها يتعلق بعمليات اندماج واستحواذ أو تحالفات استراتيجية.

وتجدر الإشارة إلى أن سعر سهم العقارية سيعدل من قِبل تداول السعودية ليصبح (●) ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك قبل بداية تداول اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. ويمثل تعديل سعر السهم انخفاضًا في سعر السهم بمقدار (●) ريال سعودي للسهم الواحد.

وسيؤثر بيع كميات كبيرة من الأسهم من قبل المساهمين أو الاعتقاد باحتمالية حدوث مثل هذا البيع سلبًا على سعر أسهم العقارية في السوق. بالإضافة إلى ذلك، قد لا يتمكن المساهمون من بيع أسهمهم في السوق دون أن يؤثر ذلك سلبًا على سعر الأسهم.

ليس هناك ما يضمن أن السعر السوقي لأسهم العقارية لن يكون أقل من سعر الطرح، وإذا حدث هذا الأمر بعد اكتتاب المستثمرين في الأسهم الجديدة، فإنه لا يمكن إلغاء الاكتتاب أو تعديله. وعليه قد يتكبد المستثمرون خسائر نتيجةً لذلك. علاوةً على ما تقدم، ليس هناك ما يضمن أن المساهم سوف يتمكن من بيع أسهمه بسعر يساوي سعر الطرح أو يزيد عنه بعد الاكتتاب في الأسهم الجديدة.

٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالبيانات والتطلعات المستقبلية

إن بعض البيانات الواردة في هذه النشرة تمثل تطلعات وبيانات مستقبلية وتتضمن مخاطر معروفة وأخرى مجهولة وبعض الشكوك التي تؤثر على نتائج الشركة. وتشمل هذه البيانات، على سبيل المثال لا الحصر، بيانات متعلقة بالوضع المالي للشركة واستراتيجية أعمالها وخططها وأهدافها المستقبلية. إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء للشركة لا يمكن توقعها فعليًا وقد تختلف عما هو موجود في هذه النشرة، إذ أن أداء الشركة وقدرتها على التطور هو ما يحدد النتائج الفعلية والتي لا يمكن لأحد توقعها. إن عدم دقة هذه التطلعات والبيانات هي أحد المخاطر التي يجب على المساهمين والمستثمرين أخذها في الاعتبار. وفي حال اختلاف التوقعات المستقبلية للشركة عن النتائج الفعلية، فإن ذلك قد يؤثر على سعر السهم بشكل سلبي.

٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة

قد تقوم الشركة بزيادة رأس مالها في المستقبل من خلال إصدار أسهم جديدة (بعد الحصول على الموافقات النظامية بخصوص ذلك، بما يشمل موافقة الهيئة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين) لصالح مستثمرين جدد أو بعض المساهمين الحاليين دون غيرهم، وهو الأمر الذي قد يؤثر على ملكية مساهمي الشركة غير المشاركين في زيادة رأس المال والذي بدوره سيؤدي إلى انخفاض قدرتهم التصويتية وانخفاض ربحية السهم بسبب ارتفاع عدد الأسهم.

٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بانخفاض الطلب على حقوق الأولوية وأسهم الشركة

ليس هناك ما يضمن أنه سيكون هناك طلب كافٍ على حقوق الأولوية خلال فترة التداول، وذلك لتمكين حامل حقوق الأولوية (سواءً كان مساهم مقيد أو مستثمر جديد) من بيع حقوق الأولوية سواءً بربح أو بدون ربح. كما أنه ليس هناك أي ضمان بأنه سيكون هناك طلب كافٍ على أسهم الشركة من قبل المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. وفي حال لم تكتتب المؤسسات الاستثمارية في الأسهم المتبقية بسعر أعلى من سعر الطرح أو في حال لم تكتتب على الإطلاق، فلن يكون هناك تعويض كافي لتوزيعه على حاملي حقوق الأولوية الذين لم يمارسوا حقهم بالاكتتاب أو لمستحقي كسور الأسهم. وعلاوةً على ما تقدم، ليس هناك ما يضمن وجود طلب كافٍ في السوق على الأسهم الجديدة بعد بدء تداولها.

٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بانخفاض نسبة الملكية

إذا لم يكتتب حاملي حقوق الأولوية بكامل حقهم في الأسهم الجديدة، فستنخفض نسبة ملكيتهم في الشركة وتبعًا لذلك نسبة التصويت المرتبطة بأسهمهم. وفي حال رغب حامل حقوق الأولوية المقيد ببيع حقوق الأولوية الخاصة به خلال فترة التداول، فلا يوجد ما يضمن بأن يكون العائد الذي يتلقاه كافيًا لتعويضه عن انخفاض نسبة ملكيته في رأس مال الشركة نتيجةً لزيادة رأس مالها. كما لا يوجد ضمان بأن يكون هناك مبلغ تعويض يوزع على المساهمين المستحقين الذين لم يمارسوا حقهم بالاكتتاب أو لأصحاب كسور الأسهم في حال لم تقم المؤسسات الاستثمارية في فترة الطرح المتبقي بتقديم عروض للأسهم المتبقية بسعر أعلى من سعر الطرح، أو أن يكون مبلغ التعويض (إن وجد) كافيًا للتعويض عن انخفاض نسبة الملكية في رأس المال.

٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بعدم ممارسة حقوق الأولوية في الوقت المناسب

تبدأ فترة الاكتتاب في يوم (●) (الموافق (●)) وتنتهي في يوم (●) (الموافق (●)). ويجب على مالكي الحقوق والوسطاء الماليين الذين يمثلونهم اتخاذ التدابير المناسبة لاتباع جميع التعليمات اللازمة قبل انقضاء فترة الاكتتاب. إذا لم يتمكن المساهمون المستحقون والوسطاء الماليون من اتباع الإجراءات بشكل صحيح، فقد يتم رفض طلب الاكتتاب (انظر القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**»). وإذا لم يتمكن مالكي الحقوق من ممارسة حقوقهم بشكل صحيح قبل نهاية فترة الاكتتاب، بناءً على ما يملكونه من حقوق، فلا يوجد ما يضمن توزيع مبلغ تعويض على من لم يمارسوا حقوقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة.

٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح

يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على عدد من العوامل من بينها ربحية الشركة والمحافظة على مركزها المالي الجيد والاحتياجات الرأسمالية واحتياطاتها القابلة للتوزيع والقوة الائتمانية المتوفرة للشركة والأوضاع الاقتصادية العامة وغيرها من العوامل. وقد تؤدي زيادة رأس مال الشركة إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل على خلفية أن أرباح الشركة سوف توزع على عدد أكبر من الأسهم نتيجةً لزيادة رأس مالها، مما قد يؤثر أيضًا على السعر السوقي للأسهم. ولا تضمن الشركة توزيع أية أرباح على حاملي الأسهم، كما لا تضمن قيمة المبلغ الذي سيوزع في أي سنة معينة (إن وجد)، ويخضع توزيع الأرباح لقيود وشروط معينة ينص عليها النظام الأساسي للشركة والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة بالمضاربة في حقوق الأولوية

تخضع المضاربة في حقوق الأولوية لمخاطر قد تتسبب في خسائر جوهرية. ويفوق نطاق التذبذب اليومي المسموح به لسعر تداول حقوق الأولوية نطاق التذبذب اليومي المسموح به للأسهم (والذي يتمثل في ١٠٪ ارتفاعًا وهبوطًا من سعر الإغلاق لليوم السابق). كما توجد علاقة طردية بين سعر سهم الشركة وقيمة الحق الإرشادية. وعليه ستتأثر الحدود السعرية اليومية (أي نطاق التذبذب اليومي) لتداول الحقوق بالحدود السعرية اليومية لتداول الأسهم. وفي حال عدم بيع المضارب للحقوق قبل نهاية فترة التداول، فسيكون أمام خيارين إما ممارسة هذه الحقوق بالاكتتاب في الأسهم الجديدة قبل نهاية فترة الاكتتاب أو عدم ممارسة ذلك. وفي أي من الحالتين، فقد يتكبد المضارب خسارة أو انخفاض في قيمة محفظته الاستثمارية. وبالتالي، يجب على المستثمرين مراجعة التفاصيل الكاملة عن آلية إدراج وتداول الحقوق والأسهم الجديدة وطريقة عملها، والإلمام بجميع العوامل المؤثرة فيها، وذلك للتأكد من استناد أي قرار استثماري على وعي وإدراك كاملين (فضلاً راجع القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة).

٢-٣-١٠ المخاطر المتعلقة بضعف وعي المساهمين بآلية تداول وممارستهم لحقوق الأولوية

على الرغم من قيام الهيئة وتداول السعودية بنشر مواد توعوية وورشات عمل خاصة لتعريف المستثمرين على حقوق الأولوية وطريقة رفع رأس المال عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية وكيفية الاشتراك والتداول وغيرها، فإنه قد يصعب على بعض المساهمين والمستثمرين فهم آلية تداول حقوق الأولوية وخاصة طريقة احتساب السعر النهائي، مما قد يفوت الفرصة على المساهمين لاتخاذ قرار مناسب في الوقت المناسب. وقد يؤثر ذلك سلبًا أيضًا على استعداد المساهمين للاستثمار فيها وتداولها، مما سينتج عنه انخفاض نسبة ملكيتهم في الشركة، والذي سيضر استثمار أولئك الذين لم يستخدموا حقوقهم في الاكتتاب، خاصة في حال عدم توزيع أي تعويضات عليهم.

٣- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

٣-١ التاريخ والتأسيس

تأسست الشركة العقارية السعودية كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م). ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، شارع العليا، مركز العقارية بلازا – طابق ٥، ص.ب ٣٥٧٢ الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة ابتداءً برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فيما بين صندوق الاستثمارات العامة، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وصندوق التقاعد، وبنك الرياض، وبنك الجزيرة، والبنك الأهلي التجاري (والذي تغير اسمه مؤخرًا ليصبح البنك الأهلي السعودي) والذين اكتتبوا بـ(٥٠٪) من رأس مال الشركة، وتم طرح نسبة الـ(٥٠٪) المتبقية من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وفقًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى مائتين وأربعين مليون (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل.

وتعد الشركة إحدى أعرق الشركات العقارية في المملكة، بما لها من تاريخ ودور في تطوير القطاع العقاري في المملكة وفي العاصمة الرياض على وجه الخصوص. وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسية بتملك الأراضي الصالحة للبناء وتطويرها وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الأعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

٣-٢ أهم التطورات في هيكل رأس مالها

- بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م)، قُيّدت الشركة في السجل التجاري كشركة مساهمة سعودية برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسمًا إلى ستة ملايين (٦,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها مائة (١٠٠) ريال سعودي، وتم طرح ٥٠٪ من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وفقًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه.
- وبتاريخ ١٤١٩/١٢/٢٩هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٤/١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تجزئة كل سهم لسهمين، فأصبح رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسمًا إلى اثني عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها خمسين (٥٠) ريال سعودي.
- وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/٢١م)، صدر توجيه من هيئة السوق المالية بناءً على قرار مجلس الوزراء بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، وعليه تم تجزئة أسهم الشركة عن طريق قسمة كل سهم لخمسة أسهم لكي تصبح جميع أسهم الشركة أسهمًا متساوية القيمة بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية، وبذلك بقِي رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وأصبح عدد أسهم الشركة المُصدرة ستين مليون (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية.
- وبتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق: (١) إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، و(٢) إصدار رسملة عن طريق منح أسهم مجانية بعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
- وبتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٦/٢٨م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار رسملة من خلال منح أسهم مجانية بعدد مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

- وبتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد مائة وخمسة وثلاثون مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

٣-٣ كبار المساهمين

كما بتاريخ هذه النشرة، للشركة مساهم كبير واحد (أي يمتلك نسبة ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة) وهو صندوق الاستثمارات العامة الذي يملك مائة وأربعة وخمسون مليون وتسعمائة وثلاثة وثمانون ألف وتسعمائة وثمانية وسبعون (١٥٤,٩٨٣,٩٧٨) سهمًا في الشركة تمثل ما نسبته (٦٤,٥٧٪) من رأس مال الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن صندوق الاستثمارات العامة قام بالالتزام بالاكتتاب بحصته من أسهم حقوق الأولوية.

٤-٣ رسالة الشركة واستراتيجيتها

١-٤-٣ الرؤية

أن تصبح الشركة رائدة في مجال التطوير العقاري ولاعبًا ومستثمرًا رئيسيًا في القطاع العقاري على المستويين المحلي والعالمي، وأن تكون العقارية شركة عالمية المستوى، تطور مساحات عمرانية كبرى راقية ومستدامة، تحقق البهجة، وترفع الإنتاجية وتشجع الابتكار.

٢-٤-٣ الرسالة

السعي الجاد لتحقيق أهدافها ورؤيتها، من خلال بناء القدرات والأذرعة التنفيذية، بتأسيس الشركات المتخصصة بالشراكة مع شركاء مهنيين استراتيجيين ذوي تجارب ناجحة.

٣-٤-٣ الاستراتيجية

تتركز رؤية واستراتيجية الشركة على عدة أعمدة:

نطاق عالمي

ترتكز استراتيجية الشركة على بناء قدرات تنفيذية على مستوى العالم من خلال إنشاء شركات متخصصة بالشراكة مع شركاء دوليين ذو خبرات ناجحة في مجالات التطوير العقاري، والتشييد والبناء، والصيانة، والتشغيل، وإدارة المشاريع، والإشراف على التنفيذ والتطوير، والتسويق، وتوظيف أفضل الكوادر الإدارية والقوى العاملة لتحقيق أهدافها.

الاستدامة والمسؤولية

تمثل الاستدامة والمسؤولية عنصران مهمان في رؤية الشركة. لذلك، فالشركة تركز على توفير وتطوير المنتجات العقارية على مناظر طبيعية كبيرة مع نماذج حديثة ذات جودة عالية وطويلة الأجل، والتي تتوافق مع البيئة المحيطة.

تأمين البهجة

تؤمن الشركة بتعزيز السعادة والطمأنينة، من خلال تطويرها المجمعات الحضرية متعددة الاستخدامات من أجل توفير بيئة لحياة اجتماعية مفعمة بالمتعة والحيوية والخصوصية وتقديم منتجات عمرانية ذات جودة عالية وبأسعار تنافسية.

الإنتاجية والإبداع

انطلاقًا من الاعتقاد بوجود بيئة حديثة وعملية ومثمرة تحقق أهداف الإقامة المريحة والمثالية وتوفر الوحدات التجارية، بما في ذلك المكاتب التجارية والمعارض، فإن الشركة تسعى جاهدة لتعزيز الرضا والاستقرار في بيئة صحية. وهذا سيوفر للأفراد فرصة لاستخدام قدراتهم في المساهمة بشكل إيجابي في مجتمعاتهم المحلية من خلال الحلول الإبداعية والمفيدة، وتشجيع الأبحاث ودعم التقنيات وريادة الأعمال، مما سيمكن العقارية من البقاء في المقدمة.

٣-٥ نواحي القوة والميزات التنافسية للشركة

اسم تاريخي وعريق

تتميز العقارية بكونها أحد أعرق الشركات العقارية في المملكة، ومن أوائل الشركات التي شيدت مجمعات تجارية وسكنية في الشرق الأوسط. وعليه، تمتلك الشركة اسم وسمعة حسنة ومعروفة لدى الأفراد والشركات في القطاع العقاري.

طاقم إداري عالي التأهيل

تَفخر الشركة بالقوى العاملة لديها، من مجلس إدارتها والطاقم التنفيذي إلى جميع العاملين فيها وفي الشركات التابعة؛ حيث يملك هؤلاء خبرات وكفاءة عالية في القطاع العقاري اكتسبوها من عملهم في الشركة أو في شركات أخرى رائدة في هذا المجال داخل وخارج المملكة.

الشركات التابعة المتخصصة

دخلت العقارية شراكات عالمية ومحلية مع العديد من الشركات الرائدة في القطاع العقاري محليًا وعالميًا، وتمتلك الشركة النسبة الأكبر في هذه الشركات التابعة. وقامت الشركة بإنشاء هذه الشركات بحيث تكون كل شركة متخصصة في مجال مختلف، مما يمكن هذه الشركات من بناء خبراتها وخدماتها فيه؛ حيث تملك الشركة عدد من الشركات التابعة أهمها: شركة بِنية، والتي تقوم بتنفيذ أعمال البُنى التحتية من المباني والطرقات والجسور وغيرها، وشركة تعمير، والمتخصصة في إنشاء المباني وصيانتها، وشركة مُمتلكات والتي تقوم بإدارة الممتلكات وتشغيلها وصيانتها – وتقدم هذه الشركات التابعة خدماتها للعقارية ولأطراف ثالثة كذلك.

التطور والابتكار

تجتمع الخبرات المتراكمة التي تمتلكها الشركة مع عنصر الابتكار والتطور الذي تعتمده الشركة، والذي يمنح الشركة ميزة تنافسية لا توجد لدى الكثير من المطورين العقاريين في السوق. وتفخر الشركة بمعرفتها العميقة بالمجتمع والسوق، بما يجعلها قادرة على توظيف التطور والابتكار بالشكل الذي يخدم السوق بأفضل طريقة.

٣-٦ نشاط الشركة وطبيعة عملها

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٠١٢٥٣٩) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م). وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في مزاولة الأغراض التالية داخل وخارج المملكة، وذلك وفقًا للنظام الأساسي للشركة:

١. تملك واستئجار الأراضي والعقارات بجميع أنواعها وتطويرها وتقسيمها وفرزها وإقامة المرافق والمباني والمجمعات والفنادق والمستشفيات والمنتزهات والمدارس عليها، لمختلف الاستخدامات، ومنها السكنية والتجارية والمكتبية والسياحية والترفيهية والصناعية والخدمية وغيرها، وبيعها أو تأجيرها أو استثمارها، واستغلالها بكافة طرق الاستغلال حسب الأنظمة.
٢. تطوير وإدارة الأراضي والعقارات والمخططات والمشاريع العقارية المختلفة العائدة للشركة أو للغير، سواء مقابل عمولة، أو أسلوب البناء والتشغيل ونقل الملكية، أو الشراكة في الملكية، أو الإدارة والتشغيل، أو خدمة إدارة برنامج التطوير.
٣. الاستثمار في العقارات والوحدات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها، وشرائها وبيعها وارتهانها وفكها واستلامها والتنفيذ عليها وقبض الثمن وتسليمه، والقيام بكل ما يتعلق بذلك من أعمال مساندة.
٤. الوساطة العقارية في بيع وتسويق وتأجير وتثمين عقارات الشركة والغير.
٥. إدارة وتسويق وعرض مشاريعها أو مشاريع الغير العقارية للبيع على الخارطة داخل المملكة وخارجها.
٦. تقديم جميع أنشطة وخدمات التطوير والتسويق والاستثمار العقاري وتقييم وتثمين جميع أنواع العقارات.
٧. إدارة وتأجير جميع أنواع العقارات المملوكة أو المؤجرة لحساب الشركة أو لحساب الغير.
٨. صيانة وتشغيل وإدارة وحماية ونظافة المباني والممتلكات والمرافق بجميع أنواعها، وتشغيل وإصلاح وصيانة وإعمار الآليات والمعدات باختلاف أنواعها.
٩. القيام بجميع أعمال مقاولات المباني والإنشاءات والترميمات الإنشائية والمعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها، وتنفيذ الأعمال المساندة والمكملة لها للمباني الجاهزة وغير الجاهزة والسكنية وغير السكنية، سواءً لمشاريع الشركة أو مشاريع الغير.
١٠. القيام بجميع أعمال الحفر والخرسانة الجاهزة وأعمال اللياسة بما فيها تشطيب المباني وتركيب الأسقف والحواجز وصب القواعد والأساسات وإعداد وتجهيز المواقع من حفر وتسوية وسحب للمياه الجوفية.

١١. القيام بأعمال البنية التحتية بما فيها إنشاء وإصلاح الطرق والشوارع والحدائق والأرصفة والجسور والأنفاق وخطوط السكك الحديدية، وشبكات المياه والصرف الصحي والسيول والكهرباء، والاتصالات، والغاز، والتبريد، وتمديد الأنابيب والأسلاك باختلاف أنواعها ومستلزماتها.

١٢. توريد وتركيب وتصنيع أنظمة الإضاءة والتبريد والتكييف والعزل والشبكات باختلاف أنواعها وصيانتها وإصلاحها.

١٣. القيام بأعمال وتركيب الديكورات والزجاج وواجهات الأبراج بجميع أنواعها، وأعمال الدهانات الداخلية والخارجية.

١٤. إنشاء وتملك وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة ومسبقة الصنع وبيع وترحيل منتجاتها لمواقع مشاريع الشركة أو للغير.

١٥. إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة مصانع مواد البناء بكافة أنواعها واستيراد موادها الأولية ومستلزمات الإنتاج، وتسويق منتجاتها، والحصول على الوكالات التجارية.

١٦. تصنيع وتوريد وتشغيل الآليات اللازمة لأعمال التطوير العقاري من أدوات ومعدات ورافعات ثابتة ومتنقلة وتسويقها أو تأجيرها للغير.

١٧. تصنيع وتوريد الأثاث لمختلف الاستخدامات المكتبية والسكنية.

١٨. تملك واستثمار مخرجات الأبحاث والحقوق الفكرية وبراءات الاختراع ذات الصلة بصناعة مواد البناء ومعداتها، وتطوير تقنيات البناء المتقدمة ونقلها إلى المملكة وتوطينها.

١٩. تقديم الخدمات الاستشارية المتخصصة في صناعة البناء والعقار والتطوير والتسويق والاستثمار العقاري.

٢٠. تقديم خدمات إدارة المشاريع العقارية والإشراف على تنفيذها.

٢١. التدريب في مجال التطوير والتسويق والاستثمار العقاري وإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع العقارية.

٢٢. جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية للمشاركة في أي من أنشطة الشركة.

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

وتتمثل الأنشطة الرئيسية التي تمارسها الشركة حاليًا بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها أو تأجيرها حيث تشكل إيرادات التأجير الحصة الأكبر من إيرادات الشركة. كما تقوم الشركة عبر شركاتها التابعة بعدد من الأنشطة أهمها إدارة العقارات وصيانتها وإدارة الممتلكات، وأعمال المقاولات للمباني والأعمال الإنشائية، وغيرهم من أعمال التطوير العقاري والأعمال المتصلة بها.

٣-٧ اسم الشركة

اسم الشركة هو (الشركة العقارية السعودية)، ولم تقم الشركة بتعديل اسمها منذ تأسيسها. وفي يناير من عام ٢٠١٩م، دشنت الشركة الهوية الجديدة لتتماشى مع رؤية الشركة التي تهدف لوضع استراتيجية محكمة بالتركيز على تقديم كل ما من شأنه خدمة المجتمع بابتكار أفضل الحلول التي تمكّنها من اجتياز العوائق والنهوض في دعم مسيرة الاقتصاد في ظل القيادة الحكيمة. ولكن هذا التعديل هو من ناحية تسويقية ولا يحمل أثر قانوني. ويوضح الشكل أدناه الهوية الجديدة للشركة.

الشكل (١): هوية الشركة

العقارية
AL AKARIA
الشركة العقارية السعودية

العقارية
AL AKARIA

٣-٨ الأنشطة والمشاريع

٣-٨-١ الأنشطة

تتمثل أنشطة الشركة في الاستثمار والتطوير العقاري من خلال امتلاك الشركة لأصول عقارية جزء كبير منها يشمل أراضي غير مطورة بالإضافة إلى المجمعات التجارية والسكنية المدرة للدخل. تحتوي استثمارات الشركة أيضًا على استثمارات نقدية مباشرة في شركات تابعة وشركات غير تابعة. والجدير بالذكر أن الشركات التابعة تقوم بتقديم خدمات للشركة إما من خلال إدارة وتشغيل المجمعات التجارية والسكنية المدرة للدخل أو من خلال عقود إنشاء ومقاولات لمشاريع الشركة.

القطاعات العقارية الأساسية التي تركز عليها الشركة:

- القطاع السكني، حيث تركز بشكل خاص على القطاعات ذات الدخل المتوسط، والدخل المتوسط المرتفع، والدخل العالي.
- القطاع التجاري، حيث تركز بشكل خاص على قطاعات المكاتب (المكاتب ذات الطابع المجتمعي).
- قطاع المحلات التجارية، حيث تركز بشكل خاص على الترفيه وعناصره.
- قطاع الضيافة، حيث تركز بشكل خاص على المنتجعات ذات الأربع والخمس نجوم.
- الأصول التجارية المتعددة الاستخدام والتي تتضمن العديد من الأصول المستوحاة من الطراز المجتمعي.
- حيازة الأراضي والعمل على الخطط الإنمائية الرئيسية.
- عقود البناء والتشغيل والنقل وعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص الخاصة بالمشاريع الضخمة والعملاء الرئيسيين (مثل روشن، هيئة عقارات الدولة، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وغيرهم).
- القطاعات الجديدة كمراكز البيانات، وأبراج الاتصالات السلكية واللاسلكية وغيرها.

الشركات التابعة

تحولت المملكة العربية السعودية لدولة رائدة ومتقدمة في جميع النواحي، تتمحور برامج الرؤية ٢٠٣٠ حول الهيكلة/البنية التحتية (المطارات، المواصلات العامة، الصناعية واللوجستية، الموانئ البحرية والجافة) والوجهات العقارية (نيوم، البحر الأحمر، القدية، العلا، حديقة الملك سلمان، إلخ). ولذلك ستعمل الشركات التابعة للعقارية على الانتفاع من البرامج المقدمة ضمن رؤية ٢٠٣٠ وذلك من مختلف الأبعاد كالتالي:

- تعمل شركة بنية على توسيع نطاق أعمالها التجارية في مجال المقاولات والاستفادة من رؤية ٢٠٣٠ المتعلقة ببرامج البنية التحتية والمرتبطة بالقطاع الخاص.
- تعمل شركة تعمير على توسيع أعمالها من خلال التعاقد مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تجديد المساكن والممتلكات.
- تعمل شركة ممتلكات على توسيع نطاق أعمالها في مجال إدارة المرافق والتي تتضمن المرافق الصلبة واللينة كما تعمل على التعاقد من الباطن فيما يخص خدمات الحراسة الأمنية.

٣-٨-٢ المشاريع

لدى العقارية مشاريع قائمة ومشاريع تحت الإنشاء ومشاريع مستقبلية، تتلخص كما يلي:

٣-٨-٢-١ المشاريع القائمة والمنتهى من تنفيذها

على مدار الأعوام الماضية، قامت العقارية بتصميم وإنشاء وصيانة وتشغيل العديد من المباني السكنية والتجارية، كما يلي:

١. **مركز البلازا:** يقع مركز البلازا في مدينة الرياض في شارع العليا بين برج المملكة وبرج الفيصلية. وتبلغ مساحة أرض المركز ١٩,٣٩٧ مترًا مربعًا، مما يمكنه من أن يكون عنوانًا رئيسيًا للأعمال في الرياض. ويعد مركز البلازا أول تطوير تجاري في المملكة متكامل تمامًا مع تقنية SMART ويعد أول بناء ذكي وفقًا لشهادة سيسكو في المملكة العربية السعودية بمساحة ممتدة على رقعة (١٤٥,٥٤٧) متر مربع. ويضم مركز البلازا العديد من المزايا، التي تدعم سمعته كواحد من أكثر مراكز الأعمال تميزًا في الرياض، بما يشمل موقف يتسع لـ (١٤٠٠) سيارة وأسواق تجزئة ممتدة على مساحة (١٣,٠٠٠) متر مربع. وتملك العقارية مركز البلازا وتديره بالكامل.

٢. **مركز العقارية الأولى:** أول وأكبر مجمع تجاري في الشرق الأوسط تم بناءه خلال فترة السبعينات الميلادية. أقيم المركز على مساحة (١٩,٠٠٠) مترًا مربعًا وتبلغ مساحة مسطح البناء حوالي (٦٣,٣٠٠) متر مربع وقد خصص الطابق الأرضي والأول للمحلات التجارية والتي يبلغ عددها قرابة (١٦٠) متجرًا، أما الطابق الثاني والثالث فقد تم تخصيصها كأدوار مكتبية للمؤسسات والشركات. وتم استخدام قبو المبنى كمواقف للسيارات وهو ما يكفي لاستيعاب (٣٨٨) سيارة، كما تم تخصيص قطعة أرض مجاورة كمواقف للسيارات تتسع لـ (٤٠٣) سيارة. وتملك العقارية مركز العقارية الأولى وتديره بالكامل.

٣. **مركز العقارية الثانية:** يتكون المشروع من مجموعة متنوعة من المحلات التجارية والمساحات المكتبية في قلب مركز الأعمال في مدينة الرياض الذي يقع على طريق العليا وطريق موسى بن نصير. ويعتبر المركز من أرقى المشاريع العمرانية في المملكة لما يضمه من مكاتب ومحلات تجارية. وشيد المركز على أرض مساحتها (١٥,٩٥٢) مترًا مربعًا وتبلغ مساحة مسطح البناء الإجمالية حوالي (١٢١,١٥٠) مترًا مربعًا، ويتكون المركز من ثلاثة طوابق مخصصة للمحلات التجارية والمعارض، وستة طوابق للمكاتب. كما تم توفير مساحات واسعة لمواقف السيارات، حيث يضم المركز ثلاثة طوابق تحت المبنى كمواقف سيارات تتسع لـ (٧٧٢) سيارة. وتملك العقارية مركز العقارية الثانية وتديره بالكامل.

٤. **مركز العقارية الثالثة:** يتكون من مجمع تجاري يضم مكاتب ومحلات للبيع بالتجزئة. ويرتبط مركز العقارية الثالثة بمركزي العقارية الأولى والثانية بواسطة جسور مكيفة، مما يمنح العملاء تجربة تسوق مثالية. قام بتصميم المركز نخبة من مهندسي الشركة من ذوي الكفاءات العالية والخبرات الطويلة، وتم بناء المركز على مساحة (١٣,٧١١) متر مربع وتبلغ المسطحات الإجمالية للمبنى (١١٥,٤٣٧) متر مربع. ويتكون المركز من ثلاثة أجزاء رئيسية تتضمن مواقف للسيارات ومحلات تجارية ومكاتب، ويتوسط المركز بهو رئيسي ضخم تطل عليه المحلات التجارية والمكاتب، وقد تم تخصيص كل من الطابق الأرضي والأول والثاني للمحلات التجارية وقد صممت الطوابق من الثالث إلى الثامن بحيث تطل على الجهتين الشرقية والغربية لمدينة الرياض، وتطل باقي المكاتب على مساحات داخلية فخمة. وتم تخصيص (٦٥٤) موقفًا للسيارات بالإضافة إلى الخدمات المساندة مثل المسجد الذي يتسع لأكثر من (٩٠٠) مصلي، كما ويحوي المركز على مطعم دوار في الدور الثامن في البهو الرئيسي مخدوم بمصاعد بانورامية. وتملك العقارية مركز العقارية الثالثة وتديره بالكامل.

٥. **مركز العقارية بالملز:** يتكون المركز من أربعة أبراج فريدة الطراز، ويحتوي كل منها على ثمانية طوابق، يتوسط هذه الأبراج ردهة فسيحة ذات سقف زجاجي. وتم إقامة المركز على أرض مساحتها (٩,٣٠٧) متر مربع وتبلغ مسطحات بنائه حوالي (٦٢,٨٣٠) متر مربع، وقد خصص الطابق الأرضي للمعارض التجارية والمطاعم، وتم تخصيص قبو المبنى المكون من طابقين لمواقف السيارات والذي يتسع لحوالي (٣٣٤) سيارة. وتملك العقارية مركز العقارية بالملز وتديره بالكامل.

٦. **مجمع العقارية السكني في العليا:** يعتبر أول مجمع سكني مغلق بالمملكة، يوفر جميع الخدمات ووسائل الترفيه للنزلاء، كمواقف السيارات والمسابح والملاعب والمسطحات الخضراء وألعاب الأطفال وتقنية الألياف البصرية للإنترنت عالي السرعة بالإضافة إلى خدمة الصيانة الفورية. وتتراوح مساحات الشقق من (١٣٤) إلى (٢٠٢) مترًا مربعًا موزعة على عدة مجمعات مغلقة، كما يتمتع المجمع بخدمات على مدار الساعة تشمل الأمن والصيانة والنظافة. وتملك العقارية مجمع العقارية السكني وتديره بالكامل.

٧. **مساكن العقارية في حي السفارات:** يمثل حي السفارات مقرًا للسفارات الأجنبية والقنصليات والمنظمات الدولية والمجمعات السكنية ومراكز التسوق ويعد مكانًا نموذجيًا نظرًا لتصميمه وهندسته المعمارية الرفيعة ومعاييره التشغيلية العالية. وتم تقسيم مشروع مساكن العقارية إلى ثلاث مراحل، أنجزت كلها، كان آخرها مشروع إنشاء (٢١) عمارة سكنية ويتكون المشروع من وحدات سكنية تتنوع ما بين فلل فخمة وشقق رحبة وفلل مزدوجة لتحقيق أعلى درجات الجمال عبر تصميم معماري مستوحى من الحضارة الإسلامية العربية والأندلسية. وتبلغ المساحة الإجمالية للأرض لكافة الثلاث مراحل (٢٨٧,٩٥٩) مترًا مربعًا. ويتمثل هذا الاستثمار بإقامة هذه الوحدات على أراضي مُستأجرة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض بموجب عقدين لمدة (٩٩) سنة و(٥٠) سنة، وتقوم الشركة بإدارة المشروع وتأجير الوحدات السكنية.

٨. **مشروع لاكازا السكني، في حي النرجس:** هو مشروع مجمع سكني مغلق ومركز ترفيهي تملكه العقارية على مساحة (٢٥,٥٧٠) متر مربع. ويتكون المشروع من (١٦٢) وحدة سكنية مفروشة، تضم (٣١) وحدة سكنية تاون هاوس، و(١٣١) شقة سكنية مختلفة المساحات. بالإضافة إلى مركز رياضي، ومسطحات خضراء ومسابح داخلية وخارجية وبنية تحتية تشمل الطرق والأرصفة وأعمدة الإنارة وشبكة الهاتف والمياه بالإضافة إلى محطة معالجة للصرف الصحي. وقامت بتنفيذ أعماله الإنشائية شركة تعمير، وتم التعاقد مع شركة ممتلكات لتولي مهام الصيانة وإدارة المرافق لمدة سنتين. وتم الانتهاء من المشروع في شهر مايو من عام ٢٠١٩م وتقوم الشركة حاليًا بتأجير الوحدات للعملاء.

٩. **مجمع الضاحية:** يعتبر مجمع الضاحية مشروع سكني وتجاري شبه مغلق تملكه العقارية على مساحة (٤٣٠,٧٥٧) متر مربع، ويحتوي على (٥٦٩) وحدة سكنة وحديقة بمساحة (٢٠,٠٠٠) متر مربع، ومجهز بكامل خدمات البنية التحتية. ويقدم المشروع أسلوب حياة متكامل في مدينة الرياض من وحدات سكنية ومجمعات تجارية ومكتبية لخدمة سكان الحي وعوائلهم كما يحتوي على حدائق ومسطحات خضراء، ومرافق ترفيهية، ومدارس، ومساجد. ويقع مشروع مجمع الضاحية في حي الرمال ويتمتع بكامل خدمات البنية التحتية من ماء، وصرف صحي، وكهرباء، وهاتف، وشوارع وممرات مشاة، وإنارة، وشبكة تصريف مياه الأمطار. تم الانتهاء من المشروع في نهاية شهر سبتمبر ٢٠٢١م، وتم بيع جميع الوحدات السكنية وتسليمها للعملاء.

٣-٨-٢-٢ المشاريع قيد الإنشاء

مخطط العقارية بارك: تقع أرض مشروع العقارية بارك المملوك للشركة في مدينة الرياض في حي القادسية شمال طريق الدمام بمساحة إجمالية تبلغ (١,٩١٣,٣٩٩) متر مربع. وقامت الشركة بشراء أرض المشروع في يناير٢٠٢٢م كأرض خام لها مخطط تقسيمات أراضي معتمد برقم (٣٩٦٣) وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٦هـ، وقامت الشركة بتوقيع عقد تصميم وتنفيذ البنية التحتية مع مؤسسة محمد العجيمي للمقاولات في فبراير ٢٠٢٢م. تهدف الشركة إلى تطوير البنية التحتية للمشروع والبدء في بيع القطع السكنية في المخطط عبر منصة وافي (البيع على الخارطة).

بالإضافة لذلك، وكجزء من البرنامج التطويري الشامل لمباني ومجمعات الشركة الواقعة على امتداد شارع العليا بمدينة الرياض الذي يهدف لتحسين مستوى الأداء التأجيري والتشغيلي، قامت الشركة بعدد من مشاريع تطوير وإعادة تأهيل عدة مراكز ومجمعات وانتهت من بعضها مثل بوابة (٩) من المجمع السكني في العليا، ولا تزال بعضها قائمة مثل العمل على بوابة (٧) من المجمع السكني في العليا. بالإضافة لذلك، تقوم الشركة بمشاريع أخرى مثل مشروع تأهيل وتطوير ستة فلل في الحي الدبلوماسي.

٣-٨-٢-٣ المشاريع الجديدة

تقوم الشركة بدراسة عدد من المشاريع المحتملة والتخطيط لتنفيذها، وهي كالتالي:

١. **مجمع لافينير، العقيق في الرياض:** يقع المشروع في موقع حيوي في حي العقيق على امتداد الطريق الدائري الشمالي بمدينة الرياض، غرب مركز الملك عبد الله المالي، على أرض مساحتها (٢٥,٥٠٠) متر مربع. ويتمثل المشروع في تطوير برج فندقي مطل على الطريق الدائري الشمالي يتمركز حوله مجمع تجاري مفتوح يقدم خدمات تجارية ومطاعم وسينما وخدمات ترفيهية وأنشطة أخرى متعددة، بالإضافة إلى ذلك تم الانتهاء من الفكرة التصميمية للمشروع والموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة، ويجري حاليًا التواصل مع الجهات الحكومية المختصة للحصول على الموافقات اللازمة على التصميم المقترح واستخراج تراخيص البناء قبل الشروع في إعداد التصاميم التفصيلية وتطوير المشروع.

٢. **ذا قيتوي في جدة:** تقع أرض المشروع في حي النهضة على طريق الملك عبدالعزيز في مدينة جدة على مساحة (٤٩,٨٠٠) متر مربع مقابل مجمع رد سي التجاري. وتم إعداد دراسة جدوى لتحديد الاستخدام الأفضل والأمثل لأرض المشروع والتي تضمنت فكرة مشروع تجاري يحتوي على استخدامات متعددة تشمل مجمع ترفيهي ومحلات تجارية ومطاعم بالإضافة إلى فندق وشقق فندقية. وتم تقديم التصاميم الأولية للمشروع كمشروع ريادي وتم رفع التصاميم على موقع أمانة مدينة جدة عبر الاستشاريين المعتمدين لمراحل التصميم التفصيلي للمشروع. وتعمل الشركة حاليًا على الحصول على الرخصة المبدئية لتتمكن الشركة من البدء بأعمال تجهيز الموقع ريثما يتم اعتماد الرخصة النهائية متضمنة كافة الموافقات والرسومات التنفيذية.

٣. **تلال الرياض:** تقع أرض المشروع على أرض مملوكة للشركة في مدينة الرياض في حي الملقا، حيث قامت إدارة الشركة بالبدء بأعمال التصاميم الهندسية بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية والتي خلصت بأن أفضل فكرة تطويرية لأرض المشروع هو فكرة مجمع تجاري يوفر مسطحات تجارية مختلفة مخصصة للمطاعم والمقاهي وخدمات التجزئة. تبلغ مساحة الأرض (٢١,٥٦١) متر مربع، ويقوم فريق عمل التطوير حاليًا بالانتهاء من الفكرة التصميمية للمشروع المقترح في سبيل استخراج الموافقات اللازمة للحصول على أذن البدء بإعمال التشييد والبناء.

٤. **مجمع اليمامة في حي السفارات:** يقع المشروع على أرض مملوكة للهيئة الملكية لمدينة الرياض داخل الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض بجوار حديقة اليمامة وعلى مساحة إجمالية تبلغ (٣٩,٠٠٠) متر مربع. وقد تقدمت الشركة لفرصة تطوير المشروع عن طريق الهيئة لاستئجار أرض المشروع وتطويرها كمشروع سكني وتجاري. وتقوم الشركة حاليًا بالعمل مع الهيئة على تصميم فكرة المشروع والذي سيحتوي على وحدات سكنية مختلفة من فلل وشقق للإيجار السنوي، بالإضافة إلى منطقة تجارية تشمل محلات ومطاعم للإيجار، وتم عرض فكرة المشروع النهائية على الهيئة للاعتماد في سبيل إبرام العقد النهائي لاستئجار الأرض وتطوير المشروع.

٥. **مجمع الأعمال في النرجس:** تقع أرض المشروع على أرض مملوكة للشركة في مدينة الرياض على امتداد طريق التخصصي بمساحة إجمالية تبلغ (٤٠,٠٠٠) متر مربع، حيث قامت إدارة الشركة بالبدء بأعمال التصاميم الهندسية بناءً على دراسة الجدوى الاقتصادية والتي خلصت بأن أفضل فكرة تطويرية لأرض المشروع هو فكرة مجمع تجاري يوفر مسطحات مكتبية مختلفة والتي ستكون مخدومة بمكونات أخرى مثل مساحات تجارية مخصصة للمطاعم إضافةً إلى مساحات بهدف توفير وجهة لمراكز الأعمال متعددة الخدمات والاستخدامات.

٦. **مشاريع تطوير وتقسيم الأراضي:** تعتزم الشركة شراء وتطوير أرض خام في مدينة الرياض نظرًا لطبيعة الطلب المتزايد على قطع الأراضي المطورة بكامل متطلبات البنى التحتية. قامت الشركة بعمل دراسة شاملة لمواقع أراضي خام متعددة في مدينة الرياض، وكانت نتائج جميع الدراسات تؤكد مدى ربحية مشاريع تطوير الأراضي الخام نظراً لقلة المعروض في الأسواق المحلية (وعلى الأخص في مدينة الرياض) وللزيادة المطردة على قطع الأراضي المطورة بكامل متطلبات البنى التحتية. لم يتم تحديد الأرض المراد شراؤها بهدف التطوير إلا أن معظم الأراضي الخام التي شملتها الدراسة كانت تقع في شمال وشمال شرق مدينة الرياض.

٣-٩ فروع الشركة

لا يوجد لدى الشركة أية فروع.

٣-١٠ الشركات التابعة

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة بشرط ألا يقل رأس المال عن خمسة ملايين ريال. كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة، أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها كما يجوز لها أن تتملك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو أن تندمج معها ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس شركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. وكما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، لدى الشركة عدة شركات تابعة كما يلي:

٣-١٠-١ شركة الوديان العقارية السعودية (الوديان)

شركة الوديان العقارية السعودية هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزير التجارة رقم (ق/٢٥٦) وتاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/١٢م)، ومقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ وتاريخ ١٤٣٩/١١/١٦هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٩م)، وتمتلك العقارية نسبة (١٠٠٪) من رأس مال شركة الوديان البالغ مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل. وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسية في أعمال الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية ويشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق...إلخ)، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، التركيبات الكهربائية الأخرى، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية.

إعادة هيكلة رأس المال

- أسست شركة الوديان وقيدت في السجل التجاري بتاريخ ١٤٣٩/١١/١٦هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٩م) برأس مال مقداره مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم وجميعها أسهم عادية ونقدية، واكتتبت العقارية بكامل أسهم الشركة ودفعت (٢٥٪) من رأس المال وقت تأسيسها.
- قامت وزارة التجارة بتاريخ ١٤٤٠/٠٣/٢٥هـ الموافق (٢٠١٨/١٢/٠٣م) بالموافقة على تعديل رأس مال شركة الوديان العقارية السعودية ليصبح رأس مالها مليارين وثمانمائة وثلاثة وخمسين مليون (٢,٨٥٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ، مقسمًا إلى مئتان وخمسة وثمانون مليون وثلاثمائة ألف (٢٨٥,٣٠٠,٠٠٠) سهم اسمي متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات وجميعها أسهم عادية نقدية وعينية. منها حصة نقدية بمبلغ مائتان وخمسون مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوعة بالكامل وحصة عينية تمثل أرض مشروع الوديان بمبلغ مقداره مليارين وستمائة وثلاثة ملايين (٢,٦٠٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- وافقت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٩م) على تخفيض رأس المال إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم اسمي ونقدي متساوي القيمة مدفوعة بالكامل.

انقطاع الأعمال

أسست العقارية شركة الوديان بشكل رئيسي لتطوير وإدارة مشروع الوديان. ولم تبدأ شركة الوديان أنشطتها التشغيلية حتى تاريخ هذه النشرة نظرًا لأن الهيئة الملكية لمدينة الرياض طلبت من الشركة تعليق أعمال التطوير على أرض الوديان، لحين انتهاء الجهات المختصة من أعمال التخطيط وغيرها من الإجراءات ذات الصلة. ولم يتم البت في الأمر حتى تاريخه حيث أن الأمر لا يزال غير مؤكد (ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بذلك، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٢٥) «**المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان**»).

الخسائر المتراكمة

تجاوزت خسائر شركة الوديان المتراكمة (٥٠٪) من رأس مالها في أكتوبر من عام ٢٠٢٠م. (ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بذلك، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٢٣) «**المخاطر المتعلقة بتجاوز خسائر شركة الوديان وشركة تعمير المتراكمة لنصف رأس المال**»).

٣-١٠-٢ الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير)

الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٤٢) وتاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٦/١١/٢٨م)، وتمتلك الشركة العقارية السعودية نسبة (١٠٠٪) من رأس مالها البالغ مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوعة بالكامل. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع.

زيادة ملكية العقارية

وتجدر الإشارة إلى أن شركة تعمير أُسست ابتداءً كشركة مساهمة مقفلة مختلطة، حيث كانت العقارية تملك ما نسبته (٦٠٪) من رأس مال شركة تعمير وتملك شركة كايا هومز للإنشاءات والمقاولات والسياحة والتجارة والصناعة التركية ما نسبته (٤٠٪) من رأس المال. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٨م)، وقعت العقارية اتفاقية بيع أسهم مع شركة كايا هومز للإنشاءات والمقاولات والسياحة والتجارة والصناعة التركية، حيث تقضي اتفاقية بيع الأسهم بقيام شركة كايا هومز للإنشاءات والمقاولات والسياحة والتجارة والصناعة بالتنازل عن كامل أسهمها التي تمثل نسبة (٤٠٪) من رأس مال شركة تعمير بما لها من حقوق وما عليها من التزامات لصالح العقارية، وذلك مقابل أربعة ملايين وثلاثمائة ألف (٤,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد تم إتمام الصفقة بالكامل ونقل ملكية الأسهم للعقارية. ويأتي هذا الاستحواذ كجزء من الخطة الاستراتيجية للشركة في إعادة الهيكلة والتركيز على الأنشطة الرئيسية للشركة بما يتماشى مع تطورات السوق والتحديات الحالية.

أهم المشاريع

وتتلخص أهم المشاريع التي قامت بها شركة تعمير بالتالي:

١. **مساكن العقارية في حي السفارات:** يتمثل المشروع في إقامة (٢١) عمارة كشقق سكنية ووحدات سكنية تتنوع ما بين فلل فخمة وشقق رحبة وفلل مزدوجة لتحقيق أعلى درجات الجمال عبر تصميم معماري مستوحى من الحضارة الإسلامية العربية والأندلسية. وتبلغ المساحة الإجمالية للأرض لكافة الثلاث مراحل (٢٨٧,٩٥٩) مترًا مربعًا. هذا وقد قامت شركة تعمير بتنفيذ الأعمال الإنشائية للمشروع بما في ذلك المباني والفلل والطرق والمرافق.

٢. **مشروع لاكازا السكني، في حي النرجس:** مشروع مجمع سكني مغلق ومركز ترفيهي تملكه العقارية على مساحة (٢٥,٥٧٠) متر مربع. ويتكون المشروع من (١٦٢) وحدة سكنية مفروشة، تضم (٣١) وحدة سكنية تاون هاوس، و(١٣١) شقة سكنية مختلفة المساحات. بالإضافة إلى مركز رياضي، ومسطحات خضراء وبنية تحتية تشمل الطرق والأرصفة وأعمدة الإنارة وشبكة الهاتف والمياه بالإضافة إلى محطة معالجة للصرف الصحي. وقد قامت شركة تعمير بتنفيذ الأعمال الإنشائية للمشروع بما في ذلك المباني والفلل والطرق والمرافق.

٣. **مجمع الضاحية:** مشروع سكني وتجاري شبه مغلق تملكه العقارية على مساحة (٤٣٠,٧٥٧) متر مربع، ويحتوي على (٥٦٩) وحدة سكنية وحديقة بمساحة (٢٠,٠٠) متر مربع وحدائق ومسطحات خضراء، ومرافق ترفيهية، ومدارس، ومساجد، وقد قامت شركة تعمير بتنفيذ الأعمال الإنشائية للمشروع بما في ذلك المباني والفلل والطرق والمرافق.

٤. **مشروع درة المدينة:** يعتبر مشروع درة المدينة أحد مشاريع وزارة الإسكان لدعم المواطنين بمساحة (٧٠٢١) متر مربع. وقد قامت شركة تعمير بإنشاء (٣٤) مبنى سكني في المشروع (عظم) تم الانتهاء من المشروع في نهاية شهر مايو ٢٠٢١م.

٥. **بوابة (٩) من المجمع السكني في العليا:** مشروع سكني مغلق تملكه العقارية يتكون من (٨) مباني سكنية ويحتوي على (١٢٨) شقة سكنية مختلفة المساحات. حيث أن نطاق عمل تعمير يشمل ترميم موقع المشروع بالكامل شاملًا ذلك جميع الأعمال الداخلية والخارجية للعمائر ومركز المجمع الترفيهي والمرافق الأخرى.

وتتلخص أهم المشاريع قيد التنفيذ بالتالي:

١. **مشروع المشرقية:** يعتبر مشروع المشرقية أحد مشاريع وزارة الإسكان لدعم المواطنين تحت برنامج البناء الذاتي. وقد وقعت تعمير اتفاقية لإنشاء (١٠٠٠) فيلا وتم بدء العمل في المرحلة الأولى منها وتمثل (٤٠١) فيلا، حيث أن نطاق عمل تعمير يشمل كافة أعمال الفلل من إنشاء ولياسة وتشطيبات نهائية.

٢. **بوابة (٧) من المجمع السكني في العليا:** مشروع سكني مغلق تملكه العقارية يتكون من (٨) مباني سكنية ويحتوي على (١٢٦) شقة سكنية مختلفة المساحات، حيث أن نطاق عمل تعمير يشمل ترميم موقع المشروع بالكامل شاملاً ذلك جميع الأعمال الداخلية والخارجية للعمائر ومركز المجمع الترفيهي والمرافق الأخرى.

الخسائر المتراكمة

تجاوزت خسائر شركة تعمير المتراكمة (٥٠٪) من رأس مالها في نهاية عام ٢٠٢٠م. (ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بذلك، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٢٣) «**المخاطر المتعلقة بتجاوز خسائر شركة الوديان وشركة تعمير المتراكمة لنصف رأس المال**»).

٣-١٠-٣ الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية)

الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (ق/١٨٢) وتاريخ ١٤٣٨/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/١٣م)، برأس مال مقداره خمسين مليون (٥٠،٠٠٠،٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٤٦٩٥٦١) بتاريخ ١٤٣٨/٠٧/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٠٣م). وتمتلك الشركة العقارية السعودية نسبة (٦٠٪) من رأس مال شركة بنية، بينما تمتلك شركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات نسبة الـ(٤٠٪) المتبقية. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال الطرق والشوارع والجسور وإنشاء وتمديد شبكة المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وتشغيلها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها.

أهم المشاريع

وتتلخص أهم المشاريع قيد التنفيذ بالتالي:

١. **مشروع أعمال حفر المرحلة الأولى - الخلجان الثلاثة لشركة أمالا:** تشمل أعمال الموقع العام الأولية التي تسبق تطوير المنتجعات والتي تبلغ مساحتها ٦ ملايين متر مربع وتشمل الأعمال الأولية من تنظيف الموقع وتطهيره وأعمال الحفر والردم وشق الطرق المؤقتة وتعبيدها وكافة الأعمال اللازمة لتهيئة الموقع لبدء أعمال التطوير العامة للموقع.

٢. **مشروع الطرق الساحلية والداخلية مع حماية الوادي لشركة البحر الأحمر للتطوير:** ويشمل هذا المشروع إنشاء شبكة طرق بإجمالي طول (٧٧) كم، ترقية طريق المطار وإنشاء طريق الوصول إلى المنطقة، عمل نقطة ربط وتقاطع مع الطريق السريع رقم H5 وإنشاء سد لحماية الوادي.

٣. **مشروع منطقة وادي سي ومركز المساحة لشركة مدينة مسك:** تصميم وتنفيذ المواقع والحدائق لوادي C و«مساحة» لمشروع المدينة، حيث يتضمن المشروع تصميم وتنفيذ مساحات خضراء ومسارات للدراجات والمشاة كما يتضمن ساحات لألعاب الأطفال ومناظر طبيعية بمساحة إجمالية تقدر بـ (١٥٠،٠٠٠) متر مربع.

٤. **مشروع مدينة مسك:** تصميم وتنفيذ جسر ونفق مدخل مدينة مسك والمرافق التابعة بالإضافة لأعمال ترابية مرتبطة بالمشروع، حيث يتضمن المشروع القيام بتصميم وتنفيذ جسر ونفق مدخل مدينة مسك بطول (٣,١) كلم والمرافق التابعة بالإضافة للأعمال الترابية المرتبطة بالمشروع.

٥. **مشروع تصميم وتنفيذ أعمال البنية التحتية لمدينة مسك:** ويشمل تصميم وتنفيذ أعمال شبكات المياه والصرف وتصريف مياه الأمطار والري وكذلك محطة إمداد ومعالجة المياه بالإضافة للطرق وإنارة الشوارع وما يرتبط بها من أعمال ترابية.

٦. **مشروع مضمار الغولف لهيئة تطوير بوابة الدرعية:** تنفيذ الأعمال التحضيرية لمضمار الغولف لوادي صفار، حيث يتضمن المشروع إعداد الموقع والأعمال الأرضية من الحفر والردم وتسوية الأرض.

٧. **مشروع أعمال البنية التحتية لوادي حنيفة لهيئة تطوير بوابة الدرعية:** ويشمل تنفيذ أعمال طرق وشبكات المياه والصرف وتصريف مياه الأمطار والري وإنارة الشوارع وما يرتبط بها من أعمال.

٨. **مشروع الأعمال التمهيدية لمشروع مخرج ١٥ بالرياض لشركة مشاريع الترفيه السعودية:** ويشمل أعمال الحفر وترحيل الأتربة والتسوية بالإضافة لأعمال تسوير الموقع على طريقي النهضة وصلاح الدين الأيوبي وكذلك أعمال تدعيم وسند جوانب الحفر وغيرها وكذلك تركيب أربعة أبراج بارتفاع (٣٠) متر.

٤-١٠-٣ الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)

الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات) هي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة تأسست في تاريخ ١٤٣٩/٠٢/١١هـ (الموافق٢٠١٧/١٠/٣١م)، ومقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/١١هـ (الموافق٢٠١٧/١٠/٣١م) برأس مال قدره عشرون مليون (٢٠،٠٠٠،٠٠٠) ريال سعودي وتعمل بموجب ترخيص وزارة الاستثمار رقم (١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧) بتاريخ ١٤٣٨/١٠/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٨/٢١م). وتمتلك الشركة العقارية السعودية (٦٠٪) من رأس مالها، بينما تمتلك شركة بوسكو أي أند سي العربية السعودية نسبة ٢١٪ وشركة بوسميت المحدودة الكورية نسبة ١٩٪. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تشغيل وصيانة المباني والتنظيف المتخصص للمباني والتنظيف الخارجي للمباني وغيرها من الأنشطة.

أهم المشاريع

وتتلخص أهم المشاريع التي تقوم بها شركة ممتلكات بتقديم الشركة حلول وخدمات متكاملة وشاملة في مجال الصيانة والنظافة والضيافة وتقوم بتقديم هذه الخدمات لعدد من المشاريع المهمة وهي تقديم خدمات الصيانة والنظافة والضيافة لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار وذلك في مقرين لها هما برج الراجحي ومركز العمليات، ولشركة روشن العقارية لمقريها المكتب الرئيسي ومكتب العمليات، وللمكتب الرئيسي لشركة الراجحي للتأمين التعاوني «تكافل الراجحي»، وتقديم خدمات النظافة والضيافة للمكتب الرئيسي لمركز الإسناد والتصفية (إنفاذ)، وللمكتب الرئيسي لمجموعة بوتيك للضيافة، وتقديم خدمات الصيانة والنظافة والضيافة لمشاريع الشركة العقارية السعودية، بالإضافة إلى تقديم خدمات إدارية ومساندة للعقارية.

٣-١٠-٥ الشركة العقارية السعودية للوساطة والتسويق

الشركة العقارية السعودية للوساطة والتسويق هي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للعقارية تأسست بتاريخ ١٤٤٠/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/١١/٢٢م) ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٤٧٩٠١٩) بتاريخ ١٤٤٠/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/١١/٢٢م) برأس مال قدره خمسة عشر مليون (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لم يتم دفعه. وتم تأسيس هذه الشركة ابتداءً بهدف الاستحواذ على الأراضي لتطويرها وبيعها، وتأجير وإدارة الممتلكات، وتثمين العقارات وغيرها من النشاطات العقارية.

قررت العقارية عدم المضي في استراتيجية الاستثمار هذه وعليه لم تقم الشركة بالبدء في أعمالها وتنوي العقارية شطبها من السجل التجاري. ولا تملك هذه الشركة أية أصول جوهرية وليست طرف في أي عقود جوهرية.

٣-١٠-٦ شركة مدينة الوديان للخدمات العامة

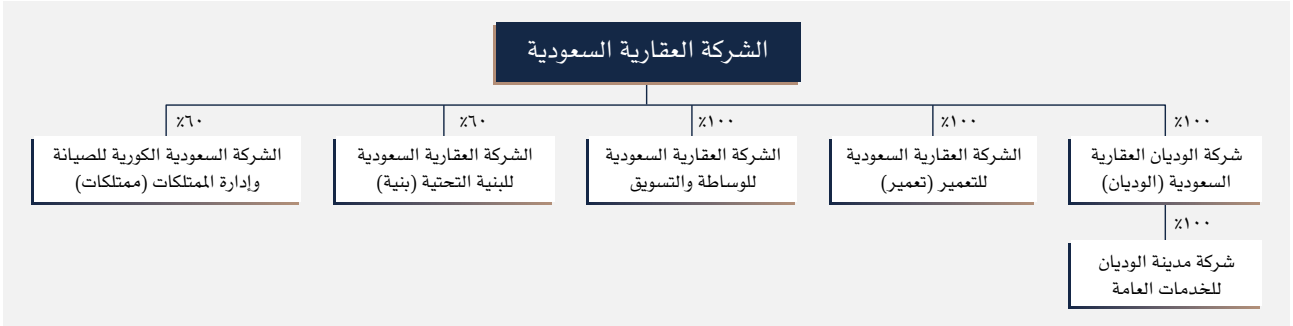
شركة مدينة الوديان للخدمات العامة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة الوديان، تأسست بتاريخ ١٤٤٠/٠٦/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٢/١٥م) ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٥٦٨٥٩٥) بتاريخ ١٤٤٠/٠٦/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٢/٢٥م) برأس مال قدره خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لم يتم دفعه. وتم تأسيس هذه الشركة ابتداءً بهدف تقديم خدمات عامة لمشروع الوديان بما يشمل المياه، والطاقة، والاتصالات والنقل وغيرها.

لم تقم الشركة بالبدء في أعمالها نظرًا لتعليق مشروع الوديان، وتنوي العقارية شطبها من السجل التجاري. ولا تملك هذه الشركة أية أصول جوهرية وليست طرف في أي عقود جوهرية.

٣-١٠-٧ الشركات التابعة الأخرى

وتجدر الإشارة إلى أن العقارية كان لها شركة تابعة سابعة هي الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (إدارة) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة تأسست في شهر أكتوبر من عام ٢٠١٧م برأس مال قدره أربعة ملايين (٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي كانت تملك العقارية (٦٠٪) من رأس مالها بينما كانت تمتلك شركة هانمي قلوبال المحدودة الـ (٤٠٪) المتبقية، وتتمثل أنشطتها الأساسية في توفير خدمات إدارة المشاريع الإنشائية والخدمات الاستشارية المتعلقة بذلك. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٢م)، وقعت العقارية اتفاقية بيع قامت بموجبها العقارية ببيع كامل حصتها البالغة (٦٠٪) لشركة هانمي قلوبال السعودية وذلك مقابل مليون ومائتين ألف (١,٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وبتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٩م)، تم استكمال الإجراءات النظامية لتعديل عقد تأسيس شركة إدارة لدى وزارة التجارة، بما يعكس تخارج العقارية بشكل كامل. ويأتي هذا البيع كجزء من الخطة الاستراتيجية للشركة في إعادة الهيكلة والتركيز على الأنشطة الرئيسية للشركة بما يتماشى مع تطورات السوق والتحديات الحالية.

وأدناه شكل توضيحي للشركة وشركاتها التابعة:



وللمزيد من التفاصيل حول العقود الجوهرية المبرمة من قبل الشركات التابعة، الرجاء الاطلاع على القسم (٩-٩-٦) «**العقود والتعاملات الجوهرية الخاصة بالشركات التابعة**».

٣-١١ الشركات الأخرى المُستثمر بها

تستثمر الشركة في رأس مال عدد من الشركات والصناديق الاستثمارية، داخل المملكة، والموضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم (٤): استثمارات الشركة في الشركات والصناديق الاستثمارية

الشركة	النشاط	مكان التأسيس	الكيان القانوني	نسبة الملكية
شركة الرياض القابضة	شراء وبيع وتملك العقار لصالح الشركة وشراء وبيع الأراضي لإقامة المباني واستثمارها للبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وإقامة وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية والسكنية والخدمية وتركيب وصيانة أنظمة الحماية من الحريق.	المملكة العربية السعودية	مساهمة مقفلة	١٦,٧٪
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية*	شراء وبيع وتملك العقار لصالح الشركة وشراء وبيع الأراضي لإقامة المباني واستثمارها للبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وإقامة وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية والسكنية والمراكز الصحية والرياضية ومقاولات عامة للمباني.	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	٩,٥٪
شركة أم القرى للتنمية والإعمار	الإنشاء والتطوير وأعمال الصيانة وأعمال المسح والهدم، وإدارة الممتلكات، والاستثمار، والإيجار.	المملكة العربية السعودية	مساهمة مقفلة	٠,٨٪
شركة دار التمليك	التمويل العقاري.	المملكة العربية السعودية	مساهمة مقفلة	٩,٢٪
شركة كنان للتطوير العقاري المحدودة	تطوير وإدارة الوحدات السكنية والمراكز التجارية في عدد من مدن المملكة العربية السعودية.	المملكة العربية السعودية	مساهمة مقفلة	٢,١٪
الشركة المتحدة للزجاج	أعمال صناعة الزجاج.	المملكة العربية السعودية	مساهمة مقفلة	٤,٤٪
شركة التمويل العقاري	شركة تحت التأسيس (تم دفع دفعة من رأس المال قدرها ٨٠٠ ألف ريال سعودي)	المملكة العربية السعودية	مساهمة مقفلة	٣,٠٪
شركة طيبة للاستثمار	تملك العقارات والمقاولات المعمارية والكهربائية والصيانة والتشغيل والنشاطات الزراعية والصناعية والتعدينية.	المملكة العربية السعودية	مساهمة مدرجة	٠,٠٪
صندوق جدوى الصحي ٢	الاستثمار المباشر في العقار ضمن القطاع الصحي في دول مجلس التعاون الخليجي.	المملكة العربية السعودية	صندوق استثمار	٦,٠٪
صندوق جدوى الصحي ٣	الاستثمار المباشر في العقار ضمن القطاع الصحي في المملكة العربية السعودية.	المملكة العربية السعودية	صندوق استثمار	١,٣٪

المصدر: الشركة

* تسعى الشركة حاليًا إلى تحويل أسهمها في شركة مطوري مدينة المعرفة (شركة ذات مسؤولية محدودة) إلى أسهم مباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية وهي شركة مدرجة في تداول، وذلك بعد انقضاء فترة الحظر النظامية المتعلقة بتداول أسهم المؤسسين.

٣-١٢ انقطاع الأعمال

باستثناء ما ورد في القسم (٢-١-٢٥) «**المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان**» من هذه النشرة وما تم الإفصاح عنه في القسم (٢-١-٢٤) «**المخاطر المتعلقة بانقطاع الأعمال**»، لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة أو أي من شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيرًا ملحوظًا في الوضع المالي خلال فترة الـ (١٢) شهرًا السابقة لنشرة الإصدار.

٣-١٣ الموظفون والسعودة

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢م، لدى الشركة (١٤٧) موظفًا، منهم (١١٣) موظفًا سعوديًا و(٣٤) موظفًا غير سعودي. ووفقًا لشهادة نطاقات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، فإن الشركة تقع في النطاق البلاتيني بنسبة سعودة تبلغ (٧٥,٦٥٪) كما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م. ويوضح الجدول أدناه عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٣١ وديسمبر ٢٠٢١م:

الجدول رقم (٥): عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة

الشركة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
الشركة العقارية السعودية	٨٩	١٢٤	١٢٦	١٣١
شركة ممتلكات	٣٤٦	٦٦٧	٦٢٧	٣٩٣
شركة بنية	٥٥	٦٢	١٧٠	٢٢٩
شركة تعمير	١٣٥	١٥٤	١٣٣	١٥٨
شركة الوديان	٢٠	١٧	١٧	٠
الإجمالي	٦٤٥	١٠٢٤	١٠٧٣	٩١١

المصدر: الشركة

ويوضح الجدول التالي تفاصيل الشركات التابعة وفق برنامج نطاقات كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢م:

الجدول رقم (٦): سعودة موظفي الشركة وشركاتها التابعة

الشركة	حجم الكيان	النطاق	نسبة التوطين
الشركة	متوسطة (فئة ب)	بلاتيني	٧٥,٦٥٪
شركة الوديان*	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة تعمير	متوسطة (فئة ب)	أخضر مرتفع	٢١,٣٩٪
شركة بنية	متوسطة (فئة ج)	بلاتيني	٣٣,٧٢٪
شركة ممتلكات	متوسطة (فئة ج)	أخضر منخفض	١٨,٨٣٪

المصدر: الشركة

*لا يوجد معلومات لشركة الوديان حيث أنه لا يوجد أي موظفين لدى الشركة حاليًا نظرًا لتعليق أعمالها.

٣-١٤ برامج الأسهم للموظفين وترتيبات تشرك الموظفين في رأس المال

كما بتاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة أي برنامج أسهم للموظفين أو أي ترتيبات أخرى تشرك الموظفين في رأس مال الشركة.

٤- الهيكل التنظيمي للشركة

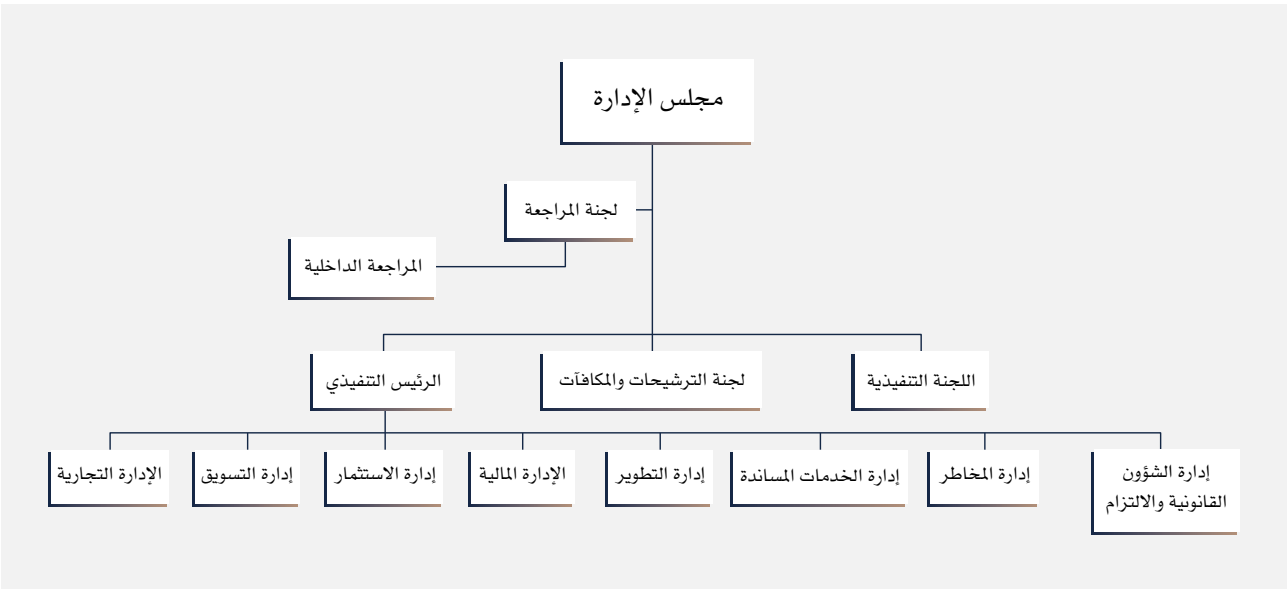
٤-١ الهيكل الإداري

لدى الشركة هيكل تنظيمي يحدّد تقسيم الإدارات وتوزيع الصلاحيات والأعمال بين أقسامها. ويتألف الهيكل الإداري للشركة من مجلس الإدارة وعدد من اللجان التابعة له وفريق الإدارة التنفيذية. ويترأس مجلس الإدارة الهيكل الإداري، وتعاونه ثلاثة لجان وهي: اللجنة التنفيذية ولجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت، حيث تقوم هذه اللجان بمساعدة مجلس الإدارة في إدارة ومراقبة أعمال الشركة كلاً بحسب اختصاصه (ولمزيد من التفاصيل حول لجان مجلس الإدارة، الرجاء مراجعة القسم (٤-٣) «**لجان مجلس الإدارة**»).

وقد خوّل مجلس الإدارة مسؤولية تنفيذ الخطط الاستراتيجية وإدارة الأعمال اليومية الخاصة بالشركة للإدارة التنفيذية، التي يترأسها بدوره الرئيس التنفيذي للشركة المشرف على وضع السياسات والإجراءات اللازمة لضمان كفاءة وفعالية إدارة الشركة ونظام الرقابة الداخلية ودرء المخاطر بأقصى قدر ممكن.

ويتمتع مجلس الإدارة بأوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة وتصريف أمورها والقيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أغراض الشركة وذلك مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة. وتتمثل مسؤوليات مجلس الإدارة الرئيسية في اعتماد أهداف الشركة وخططها الاستراتيجية والإشراف على تنفيذها ومراقبة أداء الشركة وسير العمل فيها عن طريق الاجتماعات الدورية التي يعقدها خلال العام، كما يقوم مجلس الإدارة بصورة دورية بمراجعة مدى فعالية الأنظمة المطبقة وإجراءات الرقابة الداخلية، ويراقب قطاعات العمل الرئيسة في الشركة للتأكد من تطبيق السياسات العامة التي قام بوضعها، وتحديد مستويات المخاطر والتأكد من إدارتها بصورة سليمة.

الشكل (٢): الهيكل التنظيمي



٤-٢ مجلس الإدارة

تُدار الشركة من قبل مجلس إدارة يتسم بالخبرة والكفاءة العالية ويتكون من تسعة أعضاء على النحو التالي: أربعة (٤) أعضاء مستقلين، وأربعة (٤) أعضاء غير تنفيذيين وعضو (١) تنفيذي. وقد عينت الجمعية العامة المجلس الحالي في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٦م) لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٣١م) وتستمر حتى تاريخ ١٤٤٦/١٠/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٣١م).

وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل أعضاء مجلس الإدارة وملكيتهم في الشركة.

الجدول رقم (٧): أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	الصفة	التمثيل	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الملكية		تاريخ التعيين
						مباشر	غير مباشر*	مباشر	غير مباشر*	
نايف بن صالح الحمدان	رئيس المجلس	سعودي	٣٩	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فيصل بن ظاهر العنزي	عضو	سعودي	٣٦	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فهد بن عبدالرحمن المعجل	نائب رئيس المجلس	سعودي	٥٤	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
إبراهيم بن محمد العلوان**	عضو	سعودي	٤٨	تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	سعودي	٣٨	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فهد بن إبراهيم الحماد	عضو	سعودي	٥٥	غير تنفيذي / مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
محمد بن مسفر المالكي	عضو	سعودي	٤٨	غير تنفيذي / مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
محمد بن عبدالله السماري	عضو	سعودي	٤٤	غير تنفيذي / مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
هشام بن حسين الخالدي	عضو	سعودي	٤٤	غير تنفيذي / مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م

المصدر: الشركة

* تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة، أو الأسهم المملوكة من قبل أقرباء أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة.

** يشغل الأستاذ إبراهيم العلوان منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي.

الجدول رقم (٨): عدد اجتماعات مجلس الإدارة

الجهة الإدارية	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
مجلس الإدارة	٤	٥	٥	٤

المصدر: الشركة

٤-٣ لجان مجلس الإدارة

وفقًا لمتطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات، ولغرض تحسين أداء الشركة ومراقبة أعمالها، تم إنشاء اللجان التالية: اللجنة التنفيذية ولجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت. وتعمل جميع اللجان وفقًا للوائح عمل واضحة ومعتمدة تحدد مهامها ومسئولياتها. فيما يلي ملخص عن هيكل هذه اللجان ومسؤولياتها.

٤-٣-١ اللجنة التنفيذية

وفقًا للمادة (٥٠) من لائحة حوكمة الشركات، يشكل المجلس لجان متخصصة وفق ضوابط معينة. وقام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة تنفيذية في عام ٢٠١٩م.

وتتكون اللجنة التنفيذية للشركة من ثلاثة إلى خمسة أعضاء يعينهم مجلس الإدارة، وتجتمع أربع مرات في السنة على الأقل. ويتمثل الدور الرئيسي للجنة التنفيذية في مساعدة مجلس الإدارة في مسؤولياته أمام المساهمين والجهات الأخرى ذات العلاقة في الأمور الخاصة بالإشراف على أداء الإدارة التنفيذية، ومراجعة ومراقبة أعمال الشركة والشركات التابعة لها بصفة منتظمة، ورفع التوصيات اللازمة للمجلس عند الحاجة إلى ذلك، كما يمكن للجنة بناءً على طلب المجلس أو وفقًا لتقديرها الطلب من الإدارة التنفيذية أو أي جهة خارجية تراها عمل الدراسات والتوصيات اللازمة فيما يتعلق بالجوانب الاستراتيجية والأهداف والاستثمارات داخل أو خارج المملكة. وتشمل مسؤوليات اللجنة – على سبيل المثال لا الحصر – الآتي:

أ. مراجعة أنشطة وأعمال الشركة ولوائحها وسياساتها الداخلية ذات العلاقة وجداول الصلاحيات والرفع لمجلس الإدارة بالتوصيات والمرئيات والملاحظات حيالها.

ب. مراجعة أنشطة وأعمال الشركات التابعة فيما يخص متابعة أدائها وتنظيم العلاقة بينها وبين الشركة بشكل عام وبما لا يتعارض مع أداء مهام مجالس الإدارة الخاصة بهذه الشركات.

ج. مراجعة لوائح الصلاحيات ذات العلاقة والمسؤوليات والتعاقدات بجميع أنواعها، والالتزامات، والمدفوعات للشركة والشركات التابعة والرفع للمجلس للدراسة والاعتماد.

د. الإشراف على إعداد الموازنة التقديرية للشركة ومراجعة المقترحات المقدمة من الإدارة التنفيذية ورفع التوصيات للمجلس لإقرار الميزانية السنوية.

ه. متابعة ودراسة الوضع الحالي للسيولة النقدية وما في حكمها لدى الشركة وتقييم خيارات رفع رأس المال أو الاقتراض لتمويل أنشطتها ومشاريعها.

و. العمل على تقييم ودراسة العلاقة التعاقدية (الشروط والأحكام) وطريقة الترسية للمشاريع بين الشركة والشركات التابعة بغرض إعادة ضبطها ووضع آلية محكمة لمراقبة ومتابعة الأنشطة والأعمال الموكلة للشركات التابعة.

ز. التعاقد مع مكاتب المراجعة المتخصصة بالمراجعة والتدقيق للتحقق وفحص جميع الأنشطة والأعمال السابقة واللاحقة، وحصر جميع التجاوزات أو المخالفات إن وجدت والرفع لمجلس الإدارة بالنتائج والتوصيات.

ح. المشاركة والإشراف على وضع الاستراتيجية للشركة وتقييم المقترحات المقدمة من الإدارة التنفيذية المعنية برؤية ورسالة الشركة والمحاور الاستراتيجية والأهداف والمبادرات الاستراتيجية والمالية والرفع للمجلس بالتوصيات والمرئيات للاعتماد، مع التأكد من تطبيق الاستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.

ط. التأكد من وجود آلية زمنية مناسبة تمكن اللجنة من مراجعة الأعمال والتقارير مع الإدارة التنفيذية لغرض التقييم والمتابعة بحسب ما تراه اللجنة مناسبًا، وبما يخدم احتياجها من عرض التقارير عليها سواءً كان بشكل شهري أو نصف سنوي أو عند انعقاد كل اجتماع لها.

ي. أي مهام أخرى يوكلها المجلس للجنة التنفيذية.

وتتألف اللجنة التنفيذية بتاريخ هذه النشرة من الأعضاء التاليين:

الجدول رقم (٩): أعضاء اللجنة التنفيذية

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين
الأستاذ/ فيصل بن ظاهر العنزي	رئيس اللجنة التنفيذية	٢٠٢٢/٠٢/٠١م
الأستاذ/ فهد بن إبراهيم الحماد	عضو	٢٠٢٢/٠٢/٠١م
الأستاذ/ فيصل بن فرقد الخاني	عضو	٢٠٢٢/٠٢/٠١م
الأستاذ/ فهد بن عبدالرحمن المعجل	عضو	٢٠٢٢/٠٢/٠١م

المصدر: الشركة

الجدول رقم (١٠): عدد اجتماعات اللجنة التنفيذية

الجهة الإدارية	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
اللجنة التنفيذية	لا يوجد*	١٨	١٥	١٦

المصدر: الشركة

* لم يكن لدى الشركة لجنة تنفيذية في عام ٢٠١٨م، حيث قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجنة التنفيذية في عام ٢٠١٩م.

٤-٣-٢ لجنة المراجعة

وفقًا للمادة (١٠١) من نظام الشركات، تُشكل بقرار من الجمعية العامة العادية لجنة مراجعة على ألا يقل عدد أعضاؤها عن ثلاثة ولا يزيد عن خمسة. وتتكون لجنة المراجعة من ثلاثة إلى خمسة أعضاء يتمتعون بالخبرة اللازمة والمعرفة بالمعايير المحاسبية والأنظمة التجارية التي تمكنهم من أداء مهامهم بسلاسة. وتجتمع لجنة المراجعة أربع مرات في السنة المالية على الأقل، وتشمل مسؤوليات اللجنة – على سبيل المثال لا الحصر – الآتي:

أ. الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة من أجل التحقق من استيفاء وكفاية أعمال المراجعة الداخلية من خلال مراجعة فعالية الترتيبات الخاصة بإدارة المراجعة الداخلية ومدى استيفائها وكفايتها.

ب. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات والملاحظات الواردة فيها.

ج. دراسة أنظمة المراجعة الداخلية والتمويل وإدارة المخاطر لدى الشركة ومراجعتها.

د. دراسة ومراجعة القوائم المالية الأولية والسنوية والتوصية بالموافقة على نشرها.

ه. تحري مصداقية البيانات المالية الخاصة بالشركة والرقابة على عملية إعداد التقارير المالية والإفصاحات في الشركة.

و. التأكد من سلامة نظام المحاسبة الداخلية وأنظمة الرقابة المالية المطبقة في الشركة.

ز. متابعة ومراقبة المخاطر الهامة التي تتعرض لها الشركة والخطوات المتخذة للحد من هذه المخاطر.

ح. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم، وتقييم أدائهم بعد التحقق من استقلالهم، ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.

ط. التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة، بالإضافة إلى مراجعة فعالية النظام لمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة المعمول بها ونتائج التحقيق ومتابعة أي حالات تنطوي على عدم الالتزام.

ي. مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.

ك. رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

وتتألف لجنة المراجعة بتاريخ هذه النشرة من الأعضاء التاليين:

الجدول رقم (١١): أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين
الأستاذ/ محمد عبدالله السماري	رئيس لجنة المراجعة	٢٠٢٢/٠٣/١٣م
الأستاذ/ محمد عمر العييدي	عضو	٢٠٢٢/٠٣/١٣م
الأستاذ/ عبدالعزيز محمد البابطين	عضو	٢٠٢٢/٠٣/١٣م
الأستاذ/ فيصل فرقد الخاني	عضو	٢٠٢٢/٠٣/١٣م

المصدر: الشركة

الجدول رقم (١٢): عدد اجتماعات لجنة المراجعة

الجهة الإدارية	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
لجنة المراجعة	٦	٢٢	٧	٢٦

المصدر: الشركة

٤-٣-٣ لجنة الترشيحات والمكافآت

تشكل لجنة المكافآت ولجنة الترشيحات بقرار من مجلس الإدارة وذلك وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٦٠) والفقرة (أ) من المادة (٦٤) من لائحة حوكمة الشركات. ووفقًا للفقرة (٧) من المادة (٥٢) من لائحة حوكمة الشركات، يجوز للشركة دمج لجنتي المكافآت والترشيحات في لجنة واحدة على أن تستوفي متطلبات اللجنتين. ووفقًا للفقرة (٤) من المادة (٥٠) من لائحة حوكمة الشركات، يجب ألا يقل عدد أعضاء اللجنة عن ثلاثة ولا يزيد عن خمسة. وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة من ثلاثة إلى خمسة أعضاء، وتشمل مسؤوليات اللجنة – على سبيل المثال لا الحصر – الآتي:

أ. وضع سياسات واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها لمجلس الإدارة للنظر فيها تمهيدًا لاعتمادها من الجمعية العامة.

ب. المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها.

ج. اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والتوصية بترشيح أعضاءه أو إعادة ترشيحهم وفقًا للسياسات والمعايير المعتمدة.

د. إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.

ه. تحديد جوانب القوة والضعف في مجلس الإدارة واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

و. مراجعة وتقييم هيكل مجلس الإدارة وأداء المجلس واللجان، وكذلك الإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.

ز. التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، والتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح بين الشركة وأعضاء مجلس الإدارة.

ح. الموافقة على خطط تدريب الموظفين وخطط القوى العاملة.

ط. الموافقة على تعيين وإنهاء خدمات موظفي الإدارة التنفيذية (المستوى الأول).

وتتألف لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ هذه النشرة من الأعضاء التاليين:

الجدول رقم (١٣): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين
الأستاذ/ هشام بن حسين الخالدي	رئيس اللجنة	٢٠٢٢/٠٢/٠١م
الأستاذ/ فيصل بن ظاهر العنزي	عضو	٢٠٢٢/٠٢/٠١م
الأستاذ/ محمد بن مسفر المالكي	عضو	٢٠٢٢/٠٢/٠١م

المصدر: الشركة

الجدول رقم (١٤): عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت

الجهة الإدارية	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
لجنة الترشيحات والمكافآت	٤	١٠	٥	١١

المصدر: الشركة

٤-٤ الإدارة التنفيذية

يتولى إدارة الشركة فريق يتمتع بالخبرات والمعارف والمهارات اللازمة لإدارة أعمال الشركة. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية وملكيتهم في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول رقم (١٥): تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الملكية		سنة التعيين
				مباشر	غير مباشر*	مباشر	غير مباشر*	
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	سعودي	٤٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠١٩م
الأستاذ/ فهد بن عايد الشمري	المدير المالي	سعودي	٤٥	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢١م
الأستاذ/ محمد ساري عنتباوي	رئيس الاستثمار	أردني	٤٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠١٩م
شاغر**	الرئيس التجاري	–	–	–	–	–	–	–
المهندس/ معاذ المخضوب	رئيس التطوير	سعودي	٤٧	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٠م
الأستاذ/ محمد الغزواني	رئيس العمليات	سعودي	٤٣	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٠م

المصدر: الشركة

* تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة، أو الأسهم المملوكة من قبل أقربائهم بشكل مباشر أو من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة.

** استقال الأستاذ/ خالد الضبيعي من منصب الرئيس التجاري بتاريخ (٢٠٢١/١٢/١٢م)، ولا تزال الشركة في طور تعيين بديل في منصب الرئيس التجاري.

٥-٤ مكافآت وبدلات أعضاء المجلس وأعضاء الإدارة التنفيذية

يوضح الجدول التالي مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية – المتضمنة الرواتب والمكافآت والبدلات – للسنوات المالية الثلاثة السابقة:

الجدول رقم (١٦): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (بالريال السعودي)

	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
أعضاء مجلس الإدارة	٣,٣١٥,٣٣٣	٦,٤٥١,٣٣٣	٢,٢٤٩,٠٠٠
أعضاء الإدارة التنفيذية	٨,٧٥٩,٤٨٩	٩,٢٤٣,٠٧٦	١١,٥٠٦,٦٦٢

المصدر: الشركة

٦-٤ الموظفون

كما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، لدى الشركة (١٤٧) موظفًا، منهم (١١٣) موظفًا سعوديًا و(٣٤) موظفًا غير سعودي. ووفقًا لشهادة نطاقات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، فإن الشركة تقع في النطاق البلاتيني بنسبة سعودة تبلغ (٧٥,٦٥٪) كما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م.

ويوضح الجدول أدناه عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

الجدول رقم (١٧): عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة

الشركة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
الشركة العقارية السعودية	٨٩	١٢٤	١٢٦	١٣١
شركة ممتلكات	٣٤٦	٦٦٧	٦٢٧	٣٩٣
شركة بنية	٥٥	٦٢	١٧٠	٢٢٩
شركة تعمير	١٣٥	١٥٤	١٣٣	١٥٨
شركة الوديان	٢٠	١٧	١٧	٠
الإجمالي	٦٤٥	١٠٢٤	١٠٧٣	٩١١

المصدر: الشركة

٧-٤ برامج الأسهم للموظفين وترتيبات تشرك الموظفين في رأس المال

كما بتاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة أي برنامج أسهم للموظفين أو أي ترتيبات أخرى تشرك الموظفين في رأس مال الشركة.

٥- المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة

٥-١ المقدمة

يستعرض هذا القسم «**مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات**» مراجعة تحليلية للأداء التشغيلي والوضع المالي للشركة العقارية السعودية («**الشركة**») والشركات التابعة لها («**المجموعة**») خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. تم إعداد هذا القسم بالاعتماد على القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها. ويجب أن يقرأ هذا القسم بالاقتران مع القوائم المالية المشار إليها أعلاه.

حيث طبقت المجموعة المعايير الدولية للتقرير المالي مع تفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IFRS) والمعتمدة في المملكة العربية السعودية بالإضافة إلى إصدارات المعايير الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) والتي يشار إليها بـ«المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية» للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م.

فإن المعلومات المالية المعروضة في هذه المناقشة مستمدة من البيانات المالية التي أعدتها المجموعة وتم تدقيقها وفقًا لمعايير التدقيق الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وتم فحصها وفقا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص ٢٤١٠ «فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل مراجع الحسابات المستقل للمنشأة» المعتمد في المملكة العربية السعودية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، وذلك من قبل مدققي الحسابات المستقلين شركة أرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون) («**أرنست ويونغ**» أو «**محاسبون قانونيون**»).

كما لا تملك شركة أرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون) ولا أي من شركاتها التابعة أي حصة أو مصلحة من أي نوع في المجموعة وتم إعطاء الموافقة الكتابية بدون تراجع فيما يتعلق بنشر اسمهم وشعارهم وإفادتهم في نشرة الإصدار هذه كمراجعي حسابات للشركة للفترات المذكورة سابقاً.

وننبه أنه قد يشتمل هذا الجزء على بيانات ذات طبيعة مستقبلية استناداً إلى خطط الإدارة وتوقعاتها الحالية فيما يتعلق بنمو الأرباح ونتائج العمليات والأوضاع المالية وبناءاً على ذلك فهي تحتوي على مخاطر وتوقعات غير مؤكدة قد تؤدي إلى اختلاف جوهري عن النتائج الفعلية للشركة وذلك نتيجة لعوامل وأحداث متعددة بما في ذلك العوامل التي تمت مناقشتها في هذا القسم من نشرة الإصدار أو في أماكن أخرى منها كما ذكر في القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**».

تم عرض جميع المعلومات المالية في هذا القسم بالريال السعودي ما لم ينص على خلاف ذلك. وتم تقريب المبالغ والنسب المئوية إلى أقرب عدد عشري، وعليه فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في الجداول، قد لا يتوافق مجموعها مع المجاميع المذكورة في تلك الجداول أو مع القوائم المالية للمجموعة.

٥-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١. أن المعلومات المالية الواردة في هذه القسم قد تم استخراجها دون تعديلات جوهرية وعرضها بصيغة تتسق مع القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٢٠١٨م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها والتي قد تم إعدادها من قبل المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة لديها رأس مال عامل يكفي لمدة لا تقل عن ١٢ شهرًا على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر نشرة الإصدار.

٣. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك تحفظ في تقرير المحاسب القانوني على القوائم المالية للمصدر عن أي من السنوات المالية الثلاث السابقة المباشرة لتاريخ هذه النشرة.

٤. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية للمصدر خلال السنوات المالية الثلاث السابقة المباشرة لتاريخ هذه النشرة.

٥. أن المجموعة تكبدت خسائر خلال السنوات الثلاث الماضية، وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذا القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة فيما يتعلق بالخسائر المتراكمة، لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب إصدار أسهم حقوق أولوية إضافة إلى نهاية الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني في اعتماد نشرة الإصدار. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن كل الحقائق الجوهرية المتعلقة بالمجموعة وأدائها المالي تم الإفصاح عنها في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى لو تم إغفال ذكرها ستصبح البيانات الواردة في هذه النشرة بيانات مضللة.

٦. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا يوجد أيٍّ عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير في الأعمال والوضع المالي.

٧. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا يوجد نية لإجراء أي تغييرات جوهرية في طبيعة أنشطة المجموعة.

٨. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن عمليات المجموعة لم تتوقف على نحو يمكن أن تؤثر تأثير ملحوظا أو قد أثر بالفعل على وضع المجموعة المالي خلال الإثني عشر شهرًا الماضية.

٩. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة قدمت تفاصيل شاملة في الأقسام (٥-٧-١-١٠) و(٥-٧-١-١١) لجميع الأصول الثابتة والاستثمارات، بما في ذلك الأوراق المالية التعاقدية والموجودات الأخرى التي تكون قيمتها متقلبة أو يصعب تقديرها (باستثناء محافظ التمويل لتغطية التمويل المصرفي).

١٠. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يتم منح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو عوض غير نقدي من قبل المجموعة لأي من أعضاء مجلس الإدارة، أو كبار التنفيذيين، أو القائمين بعرض أو طرح الأوراق المالية أو الخبراء خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب إصدار أسهم حقوق أولية.

١١. يؤكد أعضاء مجلس إدارة المجموعة بأن رأس مال الشركة وشركاتها التابعة غير مشمول بحق الخيار.

١٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة قدمت تفاصيل شاملة في هذا القسم لجميع القروض والمديونيات الأخرى في الأقسام (٥-٧-١-١٣) و(٥-٧-١-١٤) والتزامات ضمان والتزامات تحت القبول وائتمان القبول والتزامات الشراء التأجيري في هذا القسم (٥-٧-٢).

١٣. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه - على حد علمهم - لا توجد أي رهونات أو حقوق أو أي أعباء أو تكاليف على ممتلكات المجموعة كما في تاريخ هذه النشرة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذا القسم (٩-١٠-٣) «**الرهون العقارية**» من هذه النشرة.

١٤. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات محتملة أو ضمانات أو أي أصول ثابتة مهمة مزمع على شرائها أو استئجارها بخلاف ما تم الإفصاح عنه في هذا القسم من هذه النشرة.

١٥. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا يوجد أدوات دين صادرة وقائمة، أوموافق عليها ولم يتم إصدارها.

١٦. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال المجموعة لا يخضع لحق الخيار.

١٧. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة وشركاتها التابعة لم تقم بأي تعديلات في رأس المال خلال السنوات الثلاث السابقة باستثناء شركة الوديان حيث قامت بتخفيض رأس مالها في أكتوبر ٢٠٢٠م مباشرة لتاريخ هذه النشرة.

١٨. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة ليس لديها معلومات عن أي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أيّ عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عمليات المجموعة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة.

٣-٥ نظرة عامة على المجموعة

الشركة العقارية السعودية («الشركة» أو «الشركة الأم»)، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦م) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧م). يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. تبلغ مدة الشركة ١٣٠ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الأعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

إن المساهم الرئيسي في الشركة والشركات التابعة لها هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك ٦٤,٥٧٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٣٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

الجدول رقم (١٨): نسبة ملكية الشركة في الشركات التابعة

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)
الشركة العقارية السعودية للتعمير [١]	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦م	١٠٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية [٢]	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧م	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات [٣]	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧م	٦٠٪
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع [٤]	المملكة العربية السعودية	توفير البرامج وتقديم خدمات إدارة المشاريع	٢٠١٧م	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية [٥]	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨م	١٠٠٪
صندوق الإنماء العقارية العقاري [٦]	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩م	١٠٠٪

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

١. الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦م). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧هـ (الموافق ١١ يوليو م٢٠١٦م).

٢. الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مقفلة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠١٧م). تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والأنفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنتزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

٣. الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧م). تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ يوليو٢٠١٧م).

٤. شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢١١٦ بتاريخ ٢١ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ١١ أكتوبر ٢٠١٧م). تقوم الشركة بتوفير خدمات إدارة المشاريع وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية للمقرضين بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٣٣٨١٠٧٦٨٢٥ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧م).

٥. شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨م) تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنتزهات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.

٦. صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار («مدير الصندوق») إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين («مالك الوحدة») في الصندوق وفقًا للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عيّن الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م) بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م) خلال السنة المالية ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بتوقيع إتفاقية إغلاق وتصفية صندوق الإنماء العقارية العقاري، وتعمل الإدارة على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق وتحويل كافة الأصول إلى الشركة.

٤-٥ أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليهم مجتمعين بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»).

أعدت القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ولا تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية الموحدة وينبغي قراءتها مع القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة بالإضافة للقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالإضافة للقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٥-٤-١ أسس التوحيد

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على 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 بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العالقة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها
- المقدرة على التأثير على عائدات الشركة المستثمر فيها.

وبشكل عام، هناك افتراض أنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييدًا 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:

- (الترتيب/الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في أحد عناصر السيطرة الثالثة. يبدأ توحيد الشركات التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة اعتبارًا من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتعلق الدخل أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم بالمجموعة وبحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجز. وعند الضرورة يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية الأولية الموجزة.

يتم اعتبار أي تغيير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، معاملة تندرج ضمن حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركات التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات ذات العالقة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٥-٤-٢ السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيانًا لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

الاستثمار في المجموعة الزميلة

المجموعة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيرًا هامًا. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعة للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في المجموعة الزميلة وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في المجموعة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات المجموعة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات المجموعة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشر ضمن حقوق ملكية المجموعة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والمجموعة الزميلة بقدر حصة المجموعة في المجموعة الزميلة.

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند «حصة المجموعة في أرباح شركة زميلة» في قائمة الدخل الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على المجموعة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات من «متداولة» إلى «غير متداولة»

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

- عندما يتوقع تحقيقها أو ينوي بيعها أو استنفاذها خلال دورة العمليات العادية.
- عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقد وما في حكمه ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ «غير متداولة».

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ «غير متداولة».

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات، والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقًا للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى- الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

اثبات الايرادات

يتم اثبات الايرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه استلام المبلغ. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المذكورة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

دخل الإيجار

إن المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. يتم إثبات دخل الايجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حوافز إيجار المستأجر كنقص في إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي، عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم اثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

إيرادات العقود

يتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استنادا إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المتعلقة بإنجاز العقود وفقا لتقدير الإدارة. ولا يتم إثبات أي أرباح في العقد إلى أن تعتقد الإدارة أن نتيجة ذلك العقد يمكن تقييمها بدرجة معقولة من التأكيد. وفي حالة العقود المتوقع خسارتها، يجنب مخصص بالكامل للخسائر المستقبلية المقدرة. تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المقدم بها فواتير ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم مخصص أي خسائر متكبدة أو متوقعة عند إتمام العقود، والدفعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة، والمطالبات المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض. وفي الحالات التي تزيد فيها المبالغ المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض عن قيمة الأعمال المنجزة، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كمطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود، أي أوامر التغيير، كجزء من العقود القائمة، مع التعديل الاستدراكي المتراكم على الإيرادات. بالنسبة لتعديلات العقود الهامة، من الممكن القيام بإثبات عقد منفصل، وفقا لتقدير الإدارة للعوامل التالية:

- زيادة نطاق أعمال العقد بسبب إضافة بضاعة أو خدمات متعهد بها تعتبر قابلة للتمييز بذاتها، و
- زيادة سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة الخاصة بالمجموعة لبضاعة أو خدمات إضافية متعهد بها، وأية تعديلات ملائمة على ذلك السعر ليعكس الظروف المحيطة بالعقد المعني.

أرصدة العقود

قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات (إيرادات البنية التحتية المستحقة).

تمثل قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات الحق في العوض مقابل البضاعة أو الخدمات المحولة إلى العميل. وفي حالة قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقه، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات لقاء العوض المكتسب والذي يكون مشروطًا.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقا. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في دخل الإيجار من التكاليف ذات الصلة، حيث تعتبر الإدارة أن المجموعة تعمل كأصيل في هذا الصدد.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها (إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة، وإمكانية قياس الإيرادات بشكل موثوق به).

دخل العمولة

بالنسبة لكافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المرتبطة بعمولة والمصنفة كاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل دخل العمولة باستخدام معدل العمولة الفعلي والذي يمثل المعدل الذي يتم بموجبه خصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقل، أيهما أنسب، لصافي القيمة الدفترية للأصل المالي. يدرج دخل العمولة في الإيرادات المالية في قائمة الدخل الموحدة.

المصاريف العمومية والإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو البيع أو أنشطة التسويق الخاصة بالمجموعة.

المصاريف البيعية والتسويقية

إن المصاريف البيعية والتسويقية هي تلك التكاليف المتعلقة ببيع وتسويق منتجات المجموعة بما في ذلك مصاريف الإعلان وأتعاب التسويق ومصاريف البيع غير المباشرة ذات الصلة.

الزكاة والضريبة

يجنب مخصص الزكاة على المجموعة وشركاتها التابعة وفقًا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. يتم تسوية الفروقات، إن وجدت، الناتجة عن الربوط النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الربوط.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وفقًا للأنظمة المطبقة من قبل الهيئة.

الاستثمارات العقارية

يتم في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقويم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به.

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصًا خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوبًا استبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- المباني ٥٠ سنة
- الأثاث والديكور ٥ – ٣٠ سنة

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الاستثمارات العقارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية، وطرق استهلاك الاستثمارات العقارية في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلًا، إذا كان ذلك ملائمًا.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوبًا استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- المباني ١٤ سنة
- الأدوات والمعدات ٥ سنوات
- الأثاث والديكور ٥ سنوات
- أجهزة الحاسب الآلي ٥ سنوات
- السيارات ٤ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية، وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلًا، إذا كان ذلك ملائمًا.

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المحتفظ بها للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع فوراً بحالتها الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. يجب على الإدارة أن تكون ملتزمة بخطة بيع الأصل والذي يتوقع أن يتم خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة حال تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في قائمة المركز المالي الموحدة.

إن مجموعة الاستبعاد مؤهلة لاعتبارها عملية غير مستمرة إذا كانت تشكل قطاعاً من منشأة تم استبعادها أو تصنيفها كمحتفظ بها للبيع، وأنها:

- تمثل نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية
- تعتبر جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية

يتم استبعاد العمليات غير المستمرة من نتائج العمليات المستمرة، وإظهارها كبند مستقل بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة في قائمة الربح او الخسارة الموحدة وقد اعتبر مجلس الإدارة أن المجموعة التابعة، العقارية هانمي لإدارة المشاريع، قد استوفت المعايير اللازمة لتصنيفها كمحتفظ بها للبيع في ذلك التاريخ وذلك للأسباب التالية:

- أن شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع متاحة للبيع الفوري ويمكن بيعها إلى المشتري بحالتها الراهنة،
- تم البدء في إجراءات استكمال البيع ومن المتوقع الانتهاء منها خلال سنة واحدة تاريخ التصنيف الأولي،
- تم تحديد المشتري المحتمل ووصلت المفاوضات معه مرحلة متقدمة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، و
- وافق مجلس الإدارة على خطة البيع بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠م.

العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي والذي يعتبر أيضًا العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الوظيفية، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تقوم المجموعة باستخدام طريقة التوحيد المباشر وعند استبعاد العملية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة، المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الاجنبية من قبل منشآت المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة أولا مؤهلة للإثبات.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

يتم إثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة، باستثناء البنود النقدية المخصصة كجزء من تغطية مخاطر صافي استثمار المجموعة في عملية خارجية، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة لحين بيع الاستثمار، وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى قائمة الدخل الموحدة. يتم أيضًا تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

تحول البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية المسجلة بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات الأولية. تحول البنود غير النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بأسعار التحويل السائدة بالتاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، يتم أيضًا إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، على التوالي).

عقود الإيجار

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) اعتبارًا من تاريخ تطبيقه الإلزامي في ١ يناير ٢٠١٩م وذلك باستخدام طريقة التحول المبسطة المعدلة المسموح بها طبقًا للأحكام الانتقالية المحددة في المعيار. وعليه، لم يتم تعديل بيانات المقارنة.

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وبالنسبة لكافة ترتيبات الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة وذلك على النحو التالي:

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضًا على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيرٍ في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهرًا أو أقل اعتبارًا من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضًا الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من ٢٠،٠٠٠ ريال سعودي). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) «عقود الإيجار»

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) «عقود الإيجار»، والتفسير (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي «للتأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار»، والتفسير (١٥) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة «عقود الإيجار التشغيلية – الحوافز»، والتفسير (٢٧) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة «تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار». ينص المعيار الدولي للتقرير (١٦) على مبادئ إثبات وقياس وعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود الإيجار بموجب طريقة واحدة داخل قائمة المركز المالي.

إن محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لم يتغير بشكل جوهري عن المحاسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). وسيستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي باستخدام نفس المبادئ المذكورة في معيار المحاسبة الدولي ١٧. وعليه، لم يكن للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) أثر على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر.

خلال السنة المالية ٢٠١٩م، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) باستخدام طريقة التطبيق بأثر رجعي معدل وتاريخ التطبيق الأولي هو ١ يناير ٢٠١٩م. وقد اختارت المجموعة استخدام الوسيلة العملية المتاحة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) وذلك بعدم إجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار، والتي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقًا كعقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي (١٧) والتفسير (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي بتاريخ التطبيق الأولي.

قامت المجموعة أيضًا بتطبيق الوسائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على العقود التي تم تصنيفها سابقاً كعقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧):

أ. قامت باستخدام معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.

ب. قامت بتطبيق الإعفاء من إثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار بشأن العقود التي تنتهي خلال ٢٠١٩م.

ج. قامت باستبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس أصل حق الاستخدام بتاريخ التطبيق الأولي.

كما اختارت المجموعة أيضًا استخدام إعفاءات الإثبات بشأن عقود الإيجار التي تكون مدتها، بتاريخ بدء العقد، ١٢ شهرًا أو أقل ولا تتضمن خيار شراء («عقود الإيجار قصيرة الأجل»)، وعقود الإيجار الذي يكون فيها الأصل محل العقد منخفض القيمة («الموجودات منخفضة القيمة»).

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦):

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار أراضي. وقبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كافة عقود الإيجار الخاصة بها بتاريخ نشأتها إما كعقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي بناءً على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد.

تم تصنيف عقود الإيجار التي تحول بموجبها كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية البند المؤجر إلى المجموعة كعقود إيجار تمويلي، ويتم رسملتها عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المستأجر أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار. يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزامات.

وفي أحد عقود الإيجار التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم اثبات دفعات الإيجار كمصروف عمليات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تم إثبات أي مبالغ مدفوعة مقدمًا ومستحقة ضمن المصاريف المدفوعة مقدما والدائنين الآخرين، على التوالي.

بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦):

عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، قامت المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المستأجر، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية. وطبقا لطريقة التطبيق بأثر رجعي معدل، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) بتاريخ التطبيق الأولي. بموجب طريقة التطبيق بأثر رجعي معدل، تم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مساوٍ لالتزامات عقود الإيجار، بعد تعديله بمبلغ الدفعات المدفوعة مقدماً أو المستحقة المتعلقة بذلك الإيجار الذي تم إثباته في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وعليه، لم يتم تعديل بيانات المقارنة.

إن التغير في السياسة المحاسبية قد أثر على البنود التالية في قائمة المركز المالي الموحدة في ١ يناير ٢٠١٩م:

	كما في ١ يناير ٢٠١٩م
الموجودات	
موجودات حق الاستخدام	٧٥,٩٠٨
المطلوبات	
التزامات إيجار	٧٥,٩٠٨
إجمالي الأثر على حقوق الملكية	–

الأعباء المالية

ترسمل الأعباء المالية المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتًا طويلًا كي يكون جاهزًا للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة الأعباء المالية الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون الأعباء المالية من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة في الحصول على القروض.

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي لها بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي لها، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخليًا، فيما عدا تكاليف التطوير المرسملة، وتحمل المصاريف على قائمة الدخل الموحدة خلال الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة المدة. تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم مراجعتها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة استنفاذ المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمنها الأصل – محاسبيًا وذلك بتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم قيدها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد في قائمة الدخل الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

تقوم المجموعة بإطفاء برنامج المحاسبة (إي آر بي) والذي له عمر مقدر بطريقة القسط الثابت على مدى خمسة أعوام. إن جزء من برنامج المحاسبة لا يزال في مرحلة التطبيق ولم يتم بعد تطبيقه بالكامل كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد بل يتم اختبارها سنويًا للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. ويتم مراجعة تقويم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي غير محدد سنويًا

وذلك للتأكد فيما إذا كان التقويم الذي تم إجراؤه للعمر الإنتاجي لا يزال هناك ما يؤيده، وإلا يتم التغيير من «عمر محدد» إلى «عمر غير محدد» على أساس مستقبلي.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التوقف عن إثبات الموجودات غير الملموسة كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

ا- الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الدخل الموحدة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، زائدًا تكاليف المعاملات. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

يتم أخذ الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدمجة بعين الاعتبار، بالكامل عند تحديد فيما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات إثباتها على أنها «تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة».

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم المجموعة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

- التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تحوط في قائمة الدخل الموحدة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقًا ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة، ويتم إثباتها ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إظهار أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الموحدة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة.

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة بقياس كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات «فورية» وإذا ما:

١. قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو

٢. لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وتنتقل الموجودات خلال المراحل الثلاث التالية بناء على التغير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي:

المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر

بالنسبة للتعرضات الائتمانية، التي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وليس لها مستوى ائتماني منخفض منذ نشأتها، فإنه يتم إثبات الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والمصاحب لاحتمالية حدوث حالات التعثر خلال فترة الاثني عشر شهرًا التالية.

المرحلة ٢: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - التي ليس لها مستوى ائتماني منخفض

بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي حدث فيها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي وليس لها مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

المرحلة ٣: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - ذات مستوى ائتماني منخفض

تعتبر الموجودات المالية ذات مستوى ائتماني منخفض عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لتلك الموجودات. وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت ذات مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر ويتم احتساب إيرادات العمولة بتطبيق معدل العمولة الفعلي على التكلفة المطفأة (بعد خصم المخصص) وليس إجمالي القيمة الدفترية.

تقوم المجموعة بأخذ احتمالية التعثر بعين الاعتبار عند الإثبات الأولي للموجودات وإذا ما كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وذلك على أساس مستمر خلال كل فترة مالية. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر حدوث التعثر بشأن الأصل بتاريخ إعداد القوائم المالية مع مخاطر التعثر بتاريخ الإثبات الأولي للأصل. كما تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة لأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه لا يتم الإفصاح عن خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بصورة مستقلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. وفيما يتعلق بأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة.

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقًا للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلًا من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية منذ تاريخ إثبات الذمم المدينة التجارية.

يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توحي بأن المدينين أو مجموعة من المدينين تعاني من صعوبات مالية هامة أو إخفاق أو تأخير في سداد العمولات أو أصل المبلغ أو احتمال الإفلاس أو حالات إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر في السداد.

تقاس خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق في القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تقوم المجموعة بتقييم كافة المعلومات المتوفرة، بما في ذلك حالة التأخر عن السداد ودرجات التصنيف الائتماني ووجود تأمين طرف ثالث وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيدة بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة وذلك من خلال النظر في مخاطر التعثر على مدى فترة العقد وإدراج المعلومات المستقبلية في قياسها.

٢- المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- مطلوبات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل فئة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على فئتين فرعيتين:

- مخصصة: مطلوبات مالية مخصصة من قبل المنشأة كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، و
- مقتناة لأغراض المتاجرة: مطلوبات مالية مصنفة كمقتناة لأغراض المتاجرة، مثل الالتزام المتعلق بالأوراق المالية المقترضة في عملية بيع قصيرة، والتي يجب إعادتها في المستقبل. تتضمن هذه الفئة أيضا الأدوات المالية المشتقة المبرمة من قبل المجموعة والتي لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر. يتم أيضا تصنيف المشتقات المدمجة المنفصلة كمقتناة لأغراض المتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر فعالة.

يتم إثبات كافة المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام والالتزامات التعاقدية لأداة مالية ما. تقيد المطلوبات بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والذمم الدائنة، فيتم إظهارها بالمبالغ المستلمة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

يستمر تسجيل المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، وتدرج التغيرات في قائمة الدخل الموحدة.

بالنسبة للمطلوبات المالية الأخرى، بما في ذلك القروض، بعد الإثبات الأولي لها، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي.

تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للمجموعة ولم يتم دفعها قبل نهاية الفترة المالية. يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية والأخرى في الأصل بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

عقود الضمانات المالية

يتم إثبات عقود الضمانات المالية كمطلوبات مالية بتاريخ إصدار الضمان. يتم في الأصل، قياس المطلوبات بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرةً بإصدار الضمان. يتم تحديد القيمة العادلة للضمانات المالية على أنها القيمة الحالية للفرق في صافي التدفقات النقدية بين المدفوعات التعاقدية بموجب أدوات الدين والمدفوعات التي قد تكون مطلوبة بدون الضمان أو المبلغ المقدر المستحق الدفع لطرف آخر نظير التعهد بالالتزامات.

في حالة تقديم ضمانات بشأن القروض أو الذمم الدائنة الأخرى الخاصة بالشركات الزميلة دون أي مقابل، فإنه تتم المحاسبة عن القيمة العادلة للضمانات كمساهمات ويتم إثباتها كجزء من تكلفة الاستثمار.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تمامًا، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل شبه كامل، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة، فقط عند وجود حق نظامي حالي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعند وجود نية للسداد على أساس الصافي، أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل كما هو موضح أعلاه.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهريا، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

تأمينات المستأجرين

يتم، في الأصل، إثبات تأمينات المستأجرين بالقيمة العادلة وتقاس لاحقًا بالتكلفة المطفأة عندما تكون جوهرية. ويتم إثبات أي فروقات بين القيمة العادلة المثبتة أولًا والقيمة الاسمية كبند ضمن إيرادات عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

التزامات المنافع المحددة للموظفين

إن الالتزامات المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة فيما يتعلق بالتزامات المنافع المحددة للموظفين تمثل القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين سنويا من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

وبما أن المملكة العربية السعودية ليس لديها سوق عميقة في سندات الشركات ذات الجودة العالية، فإن أسعار السوق لسندات الشركات ذات الجودة العالية في الولايات المتحدة الأمريكية تستخدم لغرض إظهار قيمة التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة المقدرة المستقبلية.

يتم احتساب صافي تكلفة التمويل بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة للموظفين. يتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصاريف منافع الموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات المبنية على أساس الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. ويتم إدراجها ضمن الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وفي قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الناتجة عن تعديلات الخطة أو عمليات تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

٣-٤-٥ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣): تعريف الأعمال

في أكتوبر ٢٠١٨م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف الأعمال الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) عمليات تجميع الأعمال، وذلك بهدف مساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت مجموعة من الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها تعتبر أعمالاً أم لا. وتوضح تلك التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات الخاصة بالأعمال، وتلغي تقييم ما إذا كان المتعاملون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر غير موجودة، وتضيف إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتضع قيودًا على تعريفات الأعمال والمخرجات، كما تقدم اختبار اختياري لتركز القيمة العادلة. وقد تم تقديم أمثلة توضيحية جديدة إلى جانب تلك التعديلات. وحيث أن التعديلات تطبق مستقبلًا على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، فإن المجموعة لن تتأثر بهذه التعديلات في تاريخ التحول.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨): تعريف الأهمية النسبية

في أكتوبر ٢٠١٨م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) – عرض القوائم المالية، ومعيار المحاسبة الدولي (٨) – السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، وذلك لتوحيد تعريف «الأهمية النسبية» في كافة المعايير ولتوضيح جوانب معينة في التعريف. يوضح التعريف الجديد أن المعلومات تكون ذات أهمية نسبية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر إغفالها أو تحريفها أو حجبها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية المعدة لغرض عام وذلك على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية عن المنشأة المُعِدة للقوائم المالية.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف الأهمية النسبية أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٨م

إن الإطار المفاهيمي ليس معيارًا ولا تُلغي المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار آخر. يتمثل الغرض من الإطار المفاهيمي في مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير، ومساعدة المُعدّين على تطوير سياسات محاسبية متسقة في الحالات التي لا يوجد فيها معيار ساري، ومساعدة جميع الجهات على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بوضع سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة، والتعريفات المحدثة ومعايير إثبات الموجودات والمطلوبات، ويوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ «عقود الإيجار» – امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩. توفر التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ المتعلقة بالمحاسبة عن تعديل عقود الإيجار وامتيازات الإيجار الناتجة مباشرة عن جائحة كوفيد -١٩. كوسيلة عملية، يمكن للمستأجر أن يختار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-١٩ من المؤجر يعد تعديلًا لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-١٩ بنفس الطريقة التي يقوم فيها بالمحاسبة عن التغيير وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلًا لعقد الإيجار.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٠م أو بعد ذلك التاريخ، مع السماح بالتطبيق المبكر لها. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي بيانًا بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩-٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١) لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل السداد
- إن حق التأجيل يجب أن يكون موجودًا في نهاية الفترة المالية
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م، ويتعين تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حاليًا بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض بشأنها.

الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في مايو ٢٠٢٠م، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) «عمليات تجميع الأعمال» – الإشارة إلى الإطار المفاهيمي. وتهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية الصادر في عام ١٩٨٩، بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في مارس ٢٠١٨م دون تغيير جوهري في متطلباته. وأضاف المجلس أيضًا استثناءً لمبدأ الإثبات المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) تفاديًا لإصدار أرباح أو خسائر محتمَلة في «اليوم الثاني» تنشأ عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل مستقل.

وفي الوقت ذاته، قرَّر المجلس توضيح التوجيهات الإرشادية الحالية الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بشأن الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض القوائم المالية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م، ويتم تطبيقها بأثر مستقبلي.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦

في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية «الممتلكات والآلات والمعدات – المتحصلات قبل الاستخدام المقصود»، والذي يحظر على المنشآت الخصم – من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات – أي متحصلات بيع البنود المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود، والتكاليف المتعلقة بإنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.

يسري التعديل على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ، ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أي أثر جوهري على المجموعة.

العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧

في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد التكاليف التي يتعين على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسرًا. تطبق التعديلات «طريقة التكلفة المتعلقة مباشرة». تشتمل التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد تقديم البضاعة أو الخدمات على كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد. تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد ذلك التاريخ. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تفِ بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية - الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للأعوام ٢٠١٨م-٢٠٢٠م على المعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلًا على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. يوضح التعديل الأتعاب التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافًا جوهريًا عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشتمل هذه الرسوم فقط على تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والجهة المقرضة، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو الجهة المقرضة نيابة عن الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبديلها في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة أولاً هذا التعديل.

يسري التعديل على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م، مع السماح بالتطبيق المبكر له. سوف تطبق المجموعة هذا التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبديلها في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة أولاً هذا التعديل. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أي أثر جوهري على المجموعة.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

يسري مفعول العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢١م، ولكن ليس لها أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

إحلال سعر الفائدة المرجعي – المرحلة الثانية: التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦).

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تعالج الآثار على التقرير المالي عند إحلال سعر الفائدة على المعاملات بين البنوك بسعر فائدة بديل خاليًا تقريبًا من المخاطر. تتضمن التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب معاملة التغيرات التعاقدية، أو التغيرات على التدفقات النقدية التي يتطلبها الإحلال بصورة مباشرة باعتبارها تغيرات على معدل عمولة عائمة تعادل الحركة في معدل العمولة السائد في سوق ما.
- السماح بإجراء التغييرات التي يتطلبها إحلال سعر الفائدة بين البنوك على عمليات تخصيص وتوثيق تغطية المخاطر دون وقف عالقة تغطية المخاطر.
- تقديم إعفاءات مؤقتة للمنشآت من ضرورة الوفاء بالمتطلب القابل للتحديد بشكل منفصل عند تخصيص أداة ذات أسعار خالية من المخاطر كأداة لتغطية مخاطر بند ما.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة. تعتزم المجموعة استخدام الوسائل العملية في الفترات المستقبلية عند سريانها.

٤-٤-٥ استخدام التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب على عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر بذلك في المستقبل.

تم أدناه بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، كما هو موضح أدناه. وقد قامت المجموعة بتحديد التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس العوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

استخدام التقديرات والافتراضات

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادرًا ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

تقديرات تكاليف إتمام العقود

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم إثباتها. تشتمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

بالنسبة للذمم المدينة، تطبق المجموعة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقسيم الذمم المدينة إلى مجموعات وفقًا لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضًا معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والمعدات

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة سنويا وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحدد تكلفة التزام المنافع المحددة للموظفين ومنافع ما بعد التوظيف الأخرى باستخدام عمليات التقويم الاكتوارية. يتضمن التقويم الاكتواري إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات. ونظرا للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقًا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل(«الهيئة») في المملكة العربية السعودية ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

0-٤-0 المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها، ولديها أربع قطاعات يتم إعداد التقارير بشأنها، وكما يلي:

١. القطاع السكني
٢. القطاع التجاري
٣. قطاع الخدمات
٤. المركز الرئيسي

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.

تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي تحليلًا للمعلومات القطاعية:

الجدول رقم (١٩): تحليل المعلومات القطاعية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	١٣٠,٨١٤	٣٣٢,٤٥١	٣٦,٥٩٠	–	٤٩٩,٨٥٥
تكلفة الإيرادات	(٦٨,٩٤٦)	(٢٧٥,٩٩٦)	(١٣,٧٧٥)	–	(٣٥٨,٧١٧)
إجمالي الربح	٦١,٨٦٨	٥٦,٤٥٥	٢٢,٨١٥	–	١٤١,١٣٨
مصاريف عمومية وإدارية	–	–	–	(١٧١,٥٣٠)	(١٧١,٥٣٠)
مصاريف بيعية وتسويقية	–	–	–	(٥٢,٦٣١)	(٥٢,٦٣١)
أعباء مالية	–	–	–	(١٧,٢٩٤)	(١٧,٢٩٤)
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	–	–	–	(٨٢,٦٩٨)	(٨٢,٦٩٨)
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون	–	–	–	(٣٨,٣٧٠)	(٣٨,٣٧٠)
انخفاض في الممتلكات والمعدات	–	–	–	(٥,٧٥٥)	(٥,٧٥٥)
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	٩,٦٤٦	٩,٦٤٦
حصة في أرباح شركة زميلة	–	–	–	١٦,٠٤٢	١٦,٠٤٢
توزيعات أرباح	–	–	–	٦,٠١٩	٦,٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
إيرادات أخرى	–	–	–	٦٦,٣٠٥	٦٦,٣٠٥
ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة	٦١,٨٦٨	٥٦,٤٥٥	٢٢,٨١٥	(٢٧٠,٢٦٦)	(١٢٩,١٢٨)
إجمالي الموجودات	١,٦٨٨,٥٨٤	٢,٦٧٦,١٥٣	٤٦,٩٨٧	٣,١٢٦,٨١٤	٧,٥٣٨,٥٣٨
إجمالي المطلوبات	٢٢٩,٤١٨	١٨٦,٨٥٢	٢٩,٢٤٣	٤,٢٥٣,٧٥٧	٤,٦٩٩,٢٧٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

0-0 ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية

تم استخراج البيانات المالية للشركة الواردة أدناه من القوائم المالية السنوية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م. يجب قراءة المعلومات المالية المختارة ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة الواردة أدناه بالاقتران مع المعلومات المقدمة في قسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» وقسم «**مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات**» والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١ والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تم وفقا تضمينها في القسم («**القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات بشأنها**») وغير ذلك من البيانات المالية الواردة في أي جزء آخر من هذه النشرة.

الجدول رقم (٢٠): ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
الإيرادات	٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٥	١٩٣,٩١٧	٣٤٥,٥٠٩
تكلفة الإيرادات	(١١١,٣٦٩)	(١٦٦,٣٨٧)	(٣٥٨,٧١٧)	(١٠٨,٧٤١)	(٢٣٤,٣٠٩)
إجمالي الربح	١٨٥,٢٠٠	١٧١,٦٣٤	١٤١,١٣٨	٨٥,١٧٦	١١١,٢٠٠
مصاريف عمومية وإدارية	(١٢٢,٠١٧)	(٢١١,١٣٨)	(١٧١,٥٣٠)	(٦٦,٥٤٩)	(٧٢,٩٢٤)
مصاريف بيعية وتسويقية	(٢٤,١٤٧)	(٤٥,١٤٦)	(٥٢,٦٣١)	(١٣,٩٤٠)	(٢٦,٤٣٩)
دخل / (خسارة) العمليات	٣٩,٠٣٦	(٨٤,٦٥٠)	(٨٣,٠٢٣)	٤,٦٨٧	١١,٨٣٧
أعباء مالية	(٤٩,١٩٣)	(٤٤,٨٢٥)	(١٧,٢٩٤)	(٨,٣٣٣)	(٢٧,٧٤٢)
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	–	(٣٤,٣٧٧)	(٨٢,٦٩٨)	–	–
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون	(٢٠,٠٠٠)	(١٠,٨٦٥)	(٣٨,٣٧٠)	(٥,٠٠٠)	(٨٠٠)
انخفاض في الممتلكات والمعدات	–	–	(٥,٧٥٥)	–	–
استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	(٦٣,١٣٥)	–	–	–
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨٩٣)	١٢,١٧١	٩,٦٤٦	–	–
حصة في إيرادات شركة زميلة	١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	٧,٧٠٣	٧,٢٤٣
توزيعات أرباح	٢,٨٠٢	٩,١٤٨	٦,٠١٩	–	–
إيرادات أخرى	١,٥٠٦	٤,٦٢٨	٦٦,٣٠٥	٦,٢٥١	١٤,٩٤٨
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٢,٩٨٠	٢٣,٠١٩	–	–	–
خسائر انخفاض في قيمة صكوك	(٢٠٦,٣٣٨)	–	–	–	–
مكاسب إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة	١٣,١٥٦	–	–	–	–
عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك	٩٥٣	–	–	–	–

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة	(١٧٦,٢٤٨)	(١٧١,٤٤٠)	(١٢٩,١٢٨)	٥,٣٠٨	٥,٤٨٦
الزكاة	(٢١,٠٢٨)	(١٢,٦٨٧)	(٢٥,٣٠٤)	(٩,٦٦٧)	(٦,٢٢٩)
خسارة السنة / الفترة من العمليات المستمرة	(١٩٧,٢٧٦)	(١٨٤,١٢٧)	(١٥٤,٤٣٢)	(٤,٣٥٩)	(٧٤٣)
الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة	–	(١٣,٩١٩)	(٤,٦٦١)	(٤,٢٨٤)	–
صافي خسارة السنة / الفترة	(١٩٧,٢٧٦)	(١٩٨,٠٤٦)	(١٥٩,٠٩٣)	(٨,٦٤٣)	(٧٤٣)
قائمة المركز المالي					
مجموع الموجودات المتداولة	٦٠١,٥٤٧	٣٨٦,٤٣٥	٧٧٩,١٠٨	–	٥٨٦,٨٤٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٦,٧٣٩,٨٨٨	٦,٨١٢,٦١٩	٦,٧٥٣,٥٨٥	–	٦,٨٩٨,٧٧٩
موجودات محتفظ بها للبيع	–	–	٥,٨٤٥	–	–
مجموع الموجودات	٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٨	–	٧,٤٨٥,٦٢٣
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,٨٢٧,٧٦٧	٣,٤٨٨,٨٩١	٢,٧٧٢,١٨٥	–	٢,٨٤٨,٩٣٣
مجموع المطلوبات غير المتداولة	١,٣٤٢,٨٠٩	٧٤٣,٨٧٤	١,٩١٤,٧٤٥	–	١,٧٢٦,٧٧٠
مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع	–	–	١٢,٣٤٠	–	–
مجموع المطلوبات	٤,١٧٠,٥٧٦	٤,٢٣٢,٧٦٥	٤,٦٩٩,٢٧٠	–	٤,٥٧٥,٧٠٣
مجموع حقوق الملكية	٣,١٧٠,٨٥٩	٢,٩٦٦,٢٨٩	٢,٨٣٩,٢٦٨	–	٢,٩٠٩,٩٢٠
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٨	–	٧,٤٨٥,٦٢٣
ملخص قائمة التدفقات النقدية					
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	٢٠,٤٦٤	(١١٥,٧٣٩)	(١٣٣,٠٧٥)	(١٢,٧٧٦)	(٩٥,٤٣٩)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	(٤٩٩,٤٠٢)	٢٨,٤٧٨	١٠٢,٣٦٣	(٦٢,٣١٦)	(٦٨,٧٤٤)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	٦٠٢,١٩٦	(٥٩,٩٨٣)	٣٧٠,٩٨٧	٥٦,٤٢٣	(١٩١,٧٢٤)
الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه	١٢٣,٢٥٨	(١٤٧,٢٤٤)	٣٤٠,٢٧٥	(١٨,٦٦٩)	(٣٥٥,٩٠٧)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة	–	–	–	–	١,٤٣٦
النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة	٢٠٨,٤٦٦	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	١٨٤,٤٨٠	٥٢٣,٣١٩
النقد وما في حكمه في نهاية السنة / الفترة	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥	١٦٥,٨١١	١٦٨,٨٤٨
مؤشرات الأداء الرئيسية					
هامش إجمالي ربح السنة / الفترة	٦٢,٤٪	٥٠,٨٪	٢٨,٢٪	٤٣,٩٪	٣٢,٢٪
هامش صافي خسارة السنة / الفترة	(٦٦,٥٪)	(٥٨,٦٪)	(٣١,٨٪)	(٤,٥٪)	(٠,٢٪)
العائد على الموجودات	(٢,٧٪)	(٢,٨٪)	(٢,١٪)	–	(٠,٠٪)
العائد على حقوق الملكية	(٦,٢٪)	(٦,٧٪)	(٥,٦٪)	–	(٠,٠٪)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م.

٦-٥ العوامل الرئيسية المؤثرة على أداء المجموعة وعملياتها

١-٦-٥ الحركة السوقية لقطاع العقار:

أداء الشركة عرضة لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري السعودي، بما فيها التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي أو العالمي وظروف السوق المحلية والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها، والزيادة المفرطة في العرض في القطاع التجاري وقلة الطلب والمنافسة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع وغير ذلك من الأحداث والظروف الطارئة والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة. فقد يؤدي أي من هذه العوامل، أو عدد منها إذا ما وقعت معاً، إلى مخاطر ملموسة تؤثر سلباً على إيرادات الشركة.

٢-٦-٥ معدل أعمار ممتلكات الشركة

تتسم الكثير من ممتلكات الشركة من مجمعات تجارية ووحدات سكنية بعمرها الذي يتجاوز ٢٥ سنة، مما يتطلب خططاً تطويرية ومصاريف رأس مالية للمحافظة على استدامة هذه الممتلكات والتأكد من درها للدخل بالشكل المطلوب.

٣-٦-٥ العوامل المتعلقة بالتطوير العقاري

تعمل الشركة في مجال تطوير التطوير العقاري، الأمر الذي يعرضها للمخاطر العامة المرتبطة بمشاريع البناء والتطوير. ويمكن لأي من العوامل أن يؤثر سلباً على المشاريع، ومنها:

- عدم توفر التمويل بشروط ملائمة؛
- تجاوز التكاليف بشكل يفوق التقديرات بسبب زيادة تكاليف المواد أو العمالة أو التكاليف الأخرى، مما يجعل استكمال المشروع غير مجد اقتصاديا؛
- التأخر في انتهاء الأعمال؛
- قلة أو عدم توفر الأيدي العاملة بتكلفة مناسبة؛ و
- عدم القدرة على استكمال بناء أي من العقارات أو بيعه في الموعد المقرر، مما يترتب عليه زيادة نفقات خدمة الدين وتكاليف البناء.

٤-٦-٥ التغييرات في أنظمة القطاع العقاري والضرائب والزكاة

تخضع أنشطة الشركة لأنظمة العقار والضريبة والزكاة المعمول بها في المملكة، وعليه فإن أية تغييرات ملموسة في هذه القوانين أو تفسيرات لها في غير صالح الشركة، ولا سيما فيما يتعلق بنقل الملكية والضرائب والزكاة، قد يكون لها تأثير سلبي كبير على أداء الشركة المالي. وتحرص الشركة على أن تبقي على تواصل فعّال مع الجهات التنفيذية والمشرعة المختلفة، وذلك لتكون على علم بآخر المستجدات في هذا المجال.

٧-٥ نتائج العمليات

يبين الجدول التالي قائمة الدخل الشامل للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م:

١-٧-٥ قائمة الدخل الشامل

الجدول رقم (٢١): قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
العمليات المستمرة									
الإيرادات	٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٥	٪١٤,٠	٪٤٧,٩	٪٢٩,٨	١٩٣,٩١٧	٣٤٥,٥٠٩	٪٧٨,٢
تكلفة الإيرادات	(١١١,٣٦٩)	(١٦٦,٣٨٧)	(٣٥٨,٧١٧)	٪٤٩,٤	٪١١٥,٦	٪٧٩,٥	(١٠٨,٧٤١)	(٢٣٤,٣٠٩)	٪١١٥,٥
إجمالي الربح	١٨٥,٢٠٠	١٧١,٦٣٤	١٤١,١٣٨	(٪٧,٣)	(٪١٧,٨)	(٪١٢,٧)	٨٥,١٧٦	١١١,٢٠٠	٪٣٠,٦
مصاريف عمومية وإدارية	(١٢٢,٠١٧)	(٢١١,١٣٨)	(١٧١,٥٣٠)	٪٧٣,٠	(٪١٨,٨)	٪١٨,٦	(٦٦,٥٤٩)	(٧٢,٩٢٤)	٪٩,٦
مصاريف بيعية وتسويقية	(٢٤,١٤٧)	(٤٥,١٤٦)	(٥٢,٦٣١)	٪٨٧,٠	٪١٦,٦	٪٤٧,٦	(١٣,٩٤٠)	(٢٦,٤٣٩)	٪٨٩,٧
(خسارة) / دخل العمليات	٣٩,٠٣٦	(٨٤,٦٥٠)	(٨٣,٠٢٣)	(٪٣١٦,٩)	(٪١,٩)	–	٤,٦٨٧	١١,٨٣٧	٪١٥٢,٥
أعباء مالية	(٤٩,١٩٣)	(٤٤,٨٢٥)	(١٧,٢٩٤)	(٪٨,٩)	(٪٦١,٤)	(٪٤٠,٧)	(٨,٣٣٣)	(٢٧,٧٤٢)	٪٢٣٢,٩
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	–	(٣٤,٣٧٧)	(٨٢,٦٩٨)	–	٪١٤٠,٦	٪٠,٠	–	–	–
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون	(٢٠,٠٠٠)	(١٠,٨٦٥)	(٣٨,٣٧٠)	(٪٤٥,٧)	٪٢٥٣,٢	٪٣٨,٥	(٥,٠٠٠)	(٨٠٠)	(٪٨٤,٠)
انخفاض في الممتلكات والمعدات	–	–	(٥,٧٥٥)	–	–	٪٠,٠	–	–	–
استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	(٦٣,١٣٥)	–	–	(٪١٠٠,٠)	٪٠,٠	–	–	–
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨٩٣)	١٢,١٧١	٩,٦٤٦	–	(٪٢٠,٧)	–	–	–	–
حصة في إيرادات شركة زميلة	١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	(٪١١,٦)	(٪٨,٠)	(٪٩,٩)	٧,٧٠٣	٧,٢٤٣	(٪٦,٠)
توزيعات أرباح	٢,٨٠٢	٩,١٤٨	٦,٠١٩	٪٢٢٦,٥	(٪٣٤,٢)	٪٤٦,٦	–	–	–
إيرادات أخرى	١,٥٠٦	٤,٦٢٨	٦٦,٣٠٥	٪٢٠٧,٣	٪١٣٣٢,٧	٪٥٦٣,٥	٦,٢٥١	١٤,٩٤٨	٪١٣٩,١
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٢,٩٨٠	٢٣,٠١٩	–	٪٠,٢	(٪١٠٠,٠)	٪٠,٠	–	–	–
خسائر انخفاض في قيمة صكوك	(٢٠٦,٣٣٨)	–	–	(٪١٠٠,٠)	–	٪٠,٠	–	–	–
مكاسب إعادة تقييم أدوات مالية مشتقة	١٣,١٥٦	–	–	(٪١٠٠,٠)	–	٪٠,٠	–	–	–
عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك	٩٥٣	–	–	(٪١٠٠,٠)	–	٪٠,٠	–	–	–
الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة	(١٧٦,٢٤٨)	(١٧١,٤٤٠)	(١٢٩,١٢٨)	(٪٢,٧)	(٪٢٤,٧)	(٪١٤,٤)	٥,٣٠٨	٥,٤٨٦	٪٣,٤
الزكاة	(٢١,٠٢٨)	(١٢,٦٨٧)	(٢٥,٣٠٤)	(٪٣٩,٧)	٪٩٩,٤	٪٩,٧	(٩,٦٦٧)	(٦,٢٢٩)	(٪٣٥,٦)

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
خسارة السنة / الفترة من العمليات المستمرة	(١٩٧,٢٧٦)	(١٨٤,١٢٧)	(١٥٤,٤٣٢)	(٦,٧٪)	(١٦,١٪)	(١١,٥٪)	(٤,٣٥٩)	(٧٤٣)	(٨٣,٠٪)
الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة	–	(١٣,٩١٩)	(٤,٦٦١)	–	(٦٦,٥٪)	٠,٠٪	(٤,٢٨٤)	–	(١٠٠,٠٪)
صافي خسارة السنة / الفترة	(١٩٧,٢٧٦)	(١٩٨,٠٤٦)	(١٥٩,٠٩٣)	٠,٤٪	(١٩,٧٪)	(١٠,٢٪)	(٨,٦٤٣)	(٧٤٣)	(٩١,٤٪)
المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	(١٨٣,٠٦٩)	(١٤٠,٧٤١)	(١٨٦,٣٥١)	(٢٣,١٪)	٣٢,٤٪	٠,٩٪	(٧,٥٥٨)	(١٣,٧٢٠)	٨١,٥٪
المتعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة	(١٤,٢٠٧)	(١٨,٣٥٢)	(١١,٦٩٥)	٢٩,٢٪	(٣٦,٣٪)	(٩,٣٪)	(١,٠٨٥)	١٢,٩٧٧	(١٢٩٦,٠٪)
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر:									
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٦٤,٢٥٢)	(٤,٧٥٦)	٣١,٢٨٤	(٩٢,٦٪)	(٧٥٧,٨٪)	–	(٥,٤٢٣)	٧٤,٣٢٩	(١٤٧٠,٦٪)
الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	٣,١٣١	١,٧٠٥	٣,٤٧٩	(٤٥,٥٪)	١٠٤,٠٪	٥,٤٪	–	–	–
خسائر إعادة قياس برامج المنافع المحددة	٥,٠٣٩	(٣,٤٧٣)	(٢,٦٩١)	(١٦٨,٩٪)	(٢٢,٥٪)	–	–	–	–
إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة / الفترة	(٢٥٣,٣٥٨)	(٢٠٤,٥٧٠)	(١٢٧,٠٢١)	(١٩,٣٪)	(٣٧,٩٪)	(٢٩,٢٪)	(١٤,٠٦٦)	٧٣,٥٨٦	(٦٢٣,١٪)
المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	(٢٣٩,١٥١)	(١٩٢,٤٣٧)	(١٠٧,٧٦٨)	(١٩,٥٪)	(٤٤,٠٪)	(٣٢,٩٪)	(١٢,٩٨١)	٦٠,٦٠٩	(١٢١,٤٪)
المتعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة	(١٤,٢٠٧)	(١٢,١٣٣)	(١٩,٢٥٣)	(١٤,٦٪)	٥٨,٧٪	١٦,٤٪	(١,٠٨٥)	١٢,٩٧٧	(١٠٨,٤٪)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م.

الجدول رقم (٢٢): مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

كنسبة مئوية من الإيرادات	السنة المالية ٢٠١٨م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠١٩م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
إجمالي الربح	٦٢,٤٪	٥٠,٨٪	٢٨,٢٪	(١١,٧)	(٢٢,٥)	(٣٤,٢)	٤٣,٩٪	٣٢,٢٪	(١١,٧)
مصاريف عمومية وإدارية	٤١,١٪	٦٢,٥٪	٣٤,٣٪	٢١,٣	(٢٨,١)	(٦,٨)	٣٤,٣٪	٢١,١٪	(١٣,٢)
مصاريف بيعية وتسويقية	٨,١٪	١٣,٤٪	١٠,٥٪	٥,٢	(٢,٨)	٢,٤	٧,٢٪	٧,٧٪	٠,٥
دخل / (خسارة) العمليات	(٢٥,٤٪)	(٢٠,٥٪)	(٨,٣٪)	٤,٩	١٢,٢	١٧,١	٢٣,٢٪	١٩,٠٪	(٤,٢)
الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة	(٥٩,٤٪)	(٥٠,٧٪)	(٢٥,٨٪)	٨,٧	٢٤,٩	٣٣,٦	٢,٧٪	١,٦٪	(١,١)
صافي خسارة السنة / الفترة	(٦٦,٥٪)	(٥٨,٦٪)	(٣١,٨٪)	٧,٩	٢٦,٨	٣٤,٧	(٤,٥٪)	(٠,٢٪)	٤,٢

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

ترتكز إيرادات المجموعة وشركاتها التابعة بشكل رئيسي على إيرادات الإيجار وإدارة الممتلكات وإيرادات الإنشاء بالإضافة لإيرادات البنية التحتية.

يتم الاعتراف بالإيراد من خلال:

١. مراحل تحرير الفواتير عند الوفاء بجميع التزامات الأداء وفقاً للعقد،
٢. أو النسبة المئوية للإنجاز أو بما يتناسب مع التكاليف المتكبدة لعقود الإنشاء،
٣. أو عند بيع وتسليم وحدات عقارية إلى العملاء.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٤,٠٪ من ٢٩٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٣٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع إيرادات إدارة المرافق نتيجة توقيع المجموعة للعديد من العقود الجديدة لإدارة المرافق من أهمها عقود مصرف الراجحي وشركة تطوير للخدمات التعليمية التابعة لوزارة التعليم، بالإضافة لاستحداث المجموعة لقطاعين جديدين وهما قطاع أعمال البنية التحتية وقطاع الإنشاء حيث ساهما بإيرادات إضافية قدرها ٣٤,٧ مليون ريال سعودي و٣,٧ مليون ريال سعودي على التوالي لإجمالي الإيرادات. قابل ذلك انخفاض في إيرادات الإيجار بمقدار ٣١,٣ مليون ريال سعودي نتيجة خروج الكثير من مستأجري المحلات التجارية في العديد من مشاريع المجموعة التجارية بسبب أعمال التصليحات والبناء التي تقوم بها البلدية في مواقع المباني الاستثمارية، وخاصة على طريق العليا وطريق صلاح الدين الأيوبي (الستين)، بالإضافة لشغور الكثير من المجمعات السكنية بسبب عمليات التطوير والتجديدات التي تقوم بها المجموعة في تلك المجمعات السكنية (بالأخص مجمع العليا السكني الشرقي (بوابة ٧ وبوابة ٩) وبعض الوحدات في مجمع الحي الدبلوماسي)، وانخفاض سعر التأجير لبعض الوحدات الشاغرة ذات التصميم القديم من أجل جذب الطلب عليها.

استمرت الإيرادات بالارتفاع بنسبة ٤٧,٩٪ لتصل إلى ٤٩٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع إيرادات أعمال البنية التحتية بمقدار ١٩٦,١ مليون ريال سعودي وكان هذا الارتفاع مدعومًا بتوقيع عقود حكومية بالإضافة لإكمال المجموعة تنفيذ العديد من مراحل مشاريعها مع شركة تطوير البحر الأحمر وبدء الشركة تنفيذ مشاريع فازت بها مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا وهيئة وهيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح مما أدى لارتفاع إيرادات البنية التحتية، بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات إدارة المرافق بمقدار ٥٤٦ ألف ريال سعودي المجموعة نتيجة عقد المجموعة الجديد مع شركة تكافل الراجحي لإدارة مرافقها بالإضافة لتجديد الكثير من العقود بأسعار أعلى نتيجة تقديم خدمات إضافية للعملاء. قابل ذلك انخفاض في إيرادات قطاع الإيجار بمقدار ١٠,٨ مليون ريال سعودي نتيجة خروج كثير من مستأجري المحلات التجارية والتخفيضات الايجارية التي منحتها الشركة لبعض المستأجرين إثر جائحة كورونا خلال نفس الفترة.

خلال السنة المالية ٢٠٢٠م، تم فرض العديد من الإجراءات الاحترازية والتي شملت إغلاق الحدود البرية والجوية والبحرية وقرار حظر التجول الجزئي والكلي وإجراءات التباعد الاجتماعي وغيرها من الإجراءات الاحترازية الأخرى وذلك للحد من انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-١٩). لم تتأثر جميع نشاطات المجموعة في فترات حظر التجول الجزئي والكلي (التي شهدتها المملكة العربية السعودية بين شهر مارس وشهر يونيو من نفس العام) بشكل كلي. إلا أن بعض قطاعات المجموعة تأثرت بهذه الجائحة، حيث انخفضت إيرادات قطاع الإيجار نتيجة لخسارة بعض مستأجري المحلات التجارية بسبب حظر التجول وانخفاض الزوار على محلاتهم ونتيجة لإعطاء المجموعة فترة إيجار مجانية للعملاء مدتها ٤٥ يوماً من أجل أن تحافظ على قاعدة عملائها وتساعدهم بالتصدي لآثار جائحة كورونا العالمية.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٧٨,٢٪ من ١٩٣,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٣٤٥,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع إيرادات أعمال البنية التحتية بمقدار ١٦٢,٤ مليون ريال سعودي وكان هذا الارتفاع مدعومًا بفوز المجموعة بمشروعين جديدين مع شركة الفالح وهيئة تطوير بوابة الدرعية، بالإضافة لإكمال المجموعة العديد من مراحل مشاريع البنية التحتية لعملائها بشكل رئيسي مشاريعها مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) ومع شركة مشاريع الترفيه السعودية وشركة آمالا شركة تطوير البحر الأحمر، ولبدء المجموعة تنفيذ أعمال البناء لمشروعها مع هيئة تطوير بوابة الدرعية ومع شركة الفالح.

تكلفة الإيرادات

تتمثل تكلفة الإيرادات بشكل رئيسي في تكاليف المواد وتكاليف العقود من الباطن لأعمال البنية التحتية، ومصاريف الرواتب والأجور، ومصاريف الاستهلاك، ومصاريف الصيانة بالإضافة لمصاريف أخرى. ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٤٩,٤٪ من ١١١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٦٦,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، ويعزى هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى بمقدار ٣٣,٩ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٣٣ موظف تماشيًا مع ارتفاع عدد مشاريع أعمال البنية التحتية، وارتفاع تكاليف المواد بمقدار ١٨,٢ مليون ريال سعودي نتيجة استحداث قطاعين جديدين للمجموعة وهما قطاع أعمال البنية التحتية وقطاع الإنشاء مما أدى لهذه الزيادة، وارتفاع مصاريف الاستهلاك بمقدار ٣,٤ مليون ريال سعودي تماشيًا مع الإضافات على الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات مما ساهم في ارتفاع مصاريف الاستهلاك.

استمرت تكلفة الإيرادات بالارتفاع بنسبة ١١٥,٦٪ لتصل إلى ٣٥٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة: (١) ارتفاع تكاليف عقود الباطن بمقدار ٨٤,٠ مليون ريال سعودي نتيجة بدء المجموعة بمشاريع جديدة لأعمال البنية التحتية مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح، (٢) ارتفاع تكاليف المواد بمقدار ٧٣,٦ مليون ريال سعودي بسبب تكثيف عمليات

المجموعة والتوسع في المشاريع،(٣) ارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين ومزايا أخرى بمقدار ١٨,٣ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٧٠ موظف، (٤) ارتفاع مصاريف الاستهلاك بمقدار ١٤,٧ مليون ريال سعودي تماشيًا مع الإضافات على الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات خلال نفس الفترة.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ١١٥,٥٪ من ١٠٨,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٣٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع تكاليف العقود من الباطن ومصاريف المواد بمقدار ٥٥,٦ مليون ريال سعودي وبمقدار ٥١,٦ مليون ريال سعودي على التوالي بسبب فوز المجموعة بمشروعين جديدين مع شركة الفالح ومع هيئة تطوير بوابة الدرعية خلال نفس الفترة.

إجمالي الربح

انخفض إجمالي الربح بنسبة ٧,٣٪ من ١٨٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٧١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م (انخفاض هامش مجمل الربح من ٦٢,٤٪ إلى ٥٠,٨٪)، ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكلفة الإيرادات بمقدار ٥٥,٠ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين وارتفاع تكاليف المواد بسبب أعمال المجموعة المستحدثة في قطاع البنية التحتية وقطاع الإنشاء، قابل ذلك ارتفاع الإيرادات بمقدار ٤١,٥ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع إيرادات إدارة المرافق بسبب توقيع العديد من العقود الجديدة، بالإضافة لمساهمة هذه الأعمال المستحدثة بإيرادات إضافية قدرها ٣٤,٧ مليون ريال سعودي و٣,٧ مليون ريال سعودي على التوالي لإجمالي الإيرادات خلال نفس الفترة.

استمر إجمالي الربح بالانخفاض بنسبة ١٧,٨٪ ليصل إلى ١٤١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م (انخفاض هامش الربح ليصل إلى ٢٨,٢٪)، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكلفة الإيرادات بمقدار ١٩٢,٣ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع تكاليف عقود من الباطن وتكاليف المواد بسبب فوز المجموعة بمشاريع جديدة متعلقة بأعمال البنية التحتية مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح، وبسبب تكثيف عمليات المجموعة والتوسع في المشاريع، بالإضافة لارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٧٠ موظف، قابل ذلك ارتفاع الإيرادات بمقدار ١٦١,٨ مليون ريال سعودي بسبب تنفيذ المجموعة العديد من مراحل أحد مشاريعها مع شركة تطوير البحر الأحمر وبدأ الشركة تنفيذ مشاريع ربحتها مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح بالإضافة لارتفاع إيرادات إدارة المرافق بسبب ارتفاع أسعار العقود تماشيًا مع تقديم خدمات إضافية لعملاء إدارة المرافق خلال نفس الفترة.

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٣٠,٦٪ من ٨٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١١١,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة لارتفاع الإيرادات بمقدار ١٥١,٦ مليون ريال سعودي بسبب فوز المجموعة بمشروعين جديدين لأعمال البنية التحتية مع شركة الفالح ومع هيئة تطوير بوابة الدرعية، بالإضافة لوصول الشركة إلى مراحل متقدمة في مشاريعها القائمة. قابل ذلك ارتفاع تكلفة الإيرادات بمقدار ١٢٥,٦ مليون ريال سعودي بسبب ارتفاع تكاليف عقود الباطن ومصاريف المواد تماشيًا مع فوز المجموعة على مشاريع جديدة مع شركة الفالح ومع هيئة تطوير بوابة الدرعية.

المصاريف العمومية والإدارية

تتمثل المصاريف العمومية والإدارية بشكل رئيسي في مصاريف الرواتب والأجور للموظفين، ومصاريف أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية، ومصاريف بدلات حضور ومكافآت اللجان، ومصاريف تقنية المعلومات، ومصاريف الاستهلاك، ومصاريف الإطفاء، ومصاريف أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الإنماء العقاري، ومخصص لرسوم الأراضي البيضاء، بالإضافة لمصاريف عمومية وإدارية أخرى. ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٧٣,٠٪ من ١٢٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢١١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة: (١) ارتفاع مصاريف الأتعاب المهنية والاستشارية والرسوم الحكومية بمقدار ٣١,٥ مليون ريال سعودي نتيجة الاستشارات المتعلقة بتطوير أنظمة ولوائح لمشروع الوديان (يرجى مراجعة القسم الفرعي للاستثمارات العقارية)، (٢) تحمل المجموعة مصاريف جديدة بقيمة ٢٨,١ مليون ريال سعودي و١٧,٢ مليون ريال سعودي تعلقت بمخصص لإعادة هيكلة صندوق الإنماء العقاري عندما قررت المجموعة تصفية الصندوق ومخصص لرسوم الأراضي البيضاء على التوالي، (٣) ارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بمقدار ١٩,٢ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٢٢ موظف خلال نفس الفترة.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٨,٨٪ لتصل إلى ١٧١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك لعدم وجود أي مصاريف متعلقة بإعادة هيكلة صندوق الإنماء العقارية العقاري ومخصص رسوم الأراضي البيضاء لعدم الحاجة لتخصيص أي مخصص كما تم خلال السنة المالية ٢٠١٩م. قابل ذلك ارتفاع في مصاريف تقنية المعلومات بمقدار ٣,٦ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع عدد الرخص المصدرة لنظام الساب تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٩,٦٪ من ٦٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٧٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بمقدار ٤,٣ مليون ريال سعودي نتيجة الزيادات السنوية على رواتب الموظفين الأساسية، بالإضافة لارتفاع مصاريف الأتعاب المهنية والاستشارية والرسوم الحكومية بمقدار ٣,٨ مليون ريال سعودي نتيجة الاستشارات المتعلقة بالتصاميم ودراسة مشاريع المجموعة قيد التنفيذ (مشروع العقيق ومشروع اليمامة

ومشروع جدة) والتي من المخطط القيام بها بعد الحصول على النقد من إصدار حقوق الأولوية قابل ذلك انخفاض مصاريف بدلات حضور ومكافآت اللجان بمقدار ٣,٢ مليون ريال سعودي تماشيًا مع انخفاض عدد المرات التي استدعت حضور اللجان خلال نفس الفترة.

المصاريف البيعية والتسويقية

تتمثل المصاريف البيعية والتسويقية بشكل رئيسي في مصاريف الائتمان المتوقعة، ومصاريف عمولة المبيعات، ومصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى، ومصاريف إعلانات وتسويق، بالإضافة لمصاريف بيعية وتسويقية أخرى. ارتفعت المصاريف البيعية والتسويقية بنسبة ٨٧,٠٪ من ٢٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف الإعلانات والتسويق بمقدار ٢٠,٤ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع حملات الدعاية والإعلان لمشروع الوديان السكني بمنطقة الوديان شمال مدينة الرياض بسبب رغبة المجموعة بتعريف العملاء المحتملين بهوية المشروع والتسويق له بكثرة بحكم التأثير الاستراتيجي والتجاري للمشروع (يرجى مراجعة القسم الفرعي للاستثمارات العقارية)، بالإضافة لارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بمقدار ٣,٧ مليون ريال سعودي نتيجة جلب موظفين جدد من ذوي الخبرة. قابل ذلك انخفاض مصاريف الائتمان المتوقعة بمقدار ٢,٣ مليون ريال سعودي بسبب تغيير سياسة التخصيص وزيادة معدل التحوط تماشيًا مع ارتفاع المخاطر الائتمانية للمدينون التجاريون اثر جائحة كورونا العالمية خلال نفس الفترة.

استمرت المصاريف البيعية والتسويقية بالارتفاع بنسبة ١٦,٦٪ لتصل إلى ٥٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف عمولة مبيعات بقيمة ١٣,٧ مليون ريال سعودي تعلقت بمكافآت مندوبي المبيعات والتأجير في الشركة وسماسرة البيع لمشروع الضاحية حيث جرى بيع وحدات هذا المشروع على الخريطة خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. قابل ذلك انخفاض مصاريف الإعلانات والتسويق بمقدار ٢٠,٢ مليون ريال سعودي نتيجة توقف التسويق لمشروع الوديان (يرجى مراجعة القسم الفرعي للاستثمارات العقارية).

ارتفعت المصاريف البيعية والتسويقية بنسبة ٨٩,٧٪ من ١٣,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٦,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف الائتمان المتوقعة بمقدار ٧,٥ مليون ريال سعودي تماشيًا مع إضافات على المخصص بلغت ١٤٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة لارتفاع مصاريف الإعلانات والتسويق بمقدار ٤,١ مليون ريال سعودي تعلقت بحملات إعلان وتسويق عبر مواقع التواصل الاجتماعي لمشروع الضاحية السكني في حي الرمال بمدينة الرياض.

(خسارة) / دخل العمليات

انخفض دخل العمليات من دخل بقيمة ٣٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى خسارة بقيمة ٨٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة:(١) ارتفاع المصاريف العمومية والإدارية بمقدار ٨٩,١ مليون ريال سعودي بسبب تحمل المجموعة مصاريف جديدة خاصة بإعادة هيكلة صندوق الإنماء العقاري ومخصص لرسوم الأراضي البيضاء، (٢) ارتفاع المصاريف البيعية والتسويقية بمقدار ٢١,٠ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع مصاريف الإعلانات والتسويق بمقدار ٢٠,٤ مليون ريال سعودي بسبب التسويق لمشروع الوديان، (٣) انخفاض مجمل الربح بمقدار ١٣,٦ مليون ريال سعودي بسبب ارتفاع تكاليف الإيرادات بمقدار ٥٥,٠ مليون ريال سعودي اثر ارتفاع مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين وارتفاع مصاريف المواد تماشيًا مع استحداث قطاع جديد للشركة (قطاع أعمال البنية التحتية) خلال نفس الفترة.

انخفضت خسارة العمليات بنسبة ١,٩٪ لتصل إلى ٨٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك لانخفاض المصاريف العمومية والإدارية بمقدار ٣٩,٦ مليون ريال سعودي نتيجة لعدم وجود مصاريف تتعلق بإعادة هيكلة صندوق الإنماء العقارية العقاري ومخصص رسوم الأراضي البيضاء كما تم خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. قابل ذلك انخفاض مجمل الربح بمقدار ٣٠,٥ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع تكلفة الإيرادات بمقدار ١٩٢,٣ بسبب ارتفاع مصاريف العقود من الباطن والمواد اثر بدأ المجموعة بتنفيذ مشاريع جديدة لأعمال البنية التحتية مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح وبسبب تكثيف عمليات المجموعة والتوسع في المشاريع خلال نفس الفترة.

ارتفع دخل العمليات بنسبة ١٥٢,٥٪ من ٤,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مجمل الربح بمقدار ٢٦,٠ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع الإيرادات بمقدار ١٥١,٦ مليون ريال سعودي بسبب ارتفاع إيرادات أعمال البنية التحتية بمقدار ١٤٩,٥ مليون ريال سعودي حيث كان هذا الارتفاع مدعومًا بإكمال الشركة مراحل جديدة من المشاريع القائمة بالإضافة للفوز بمشروعين جديدين مع شركة الفالح ومع هيئة تطوير بوابة الدرعية. قابل ذلك ارتفاع المصاريف البيعية والتسويقية بمقدار ١٢,٥ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع مصاريف الائتمان المتوقعة بمقدار ٧,٥ مليون ريال سعودي تماشيًا مع إضافات على المخصص خلال نفس الفترة.

أعباء مالية

تتعلق مصاريف الأعباء المالية بمصاريف الفائدة عن القروض البنكية والفائدة الناتجة عن التزامات الإيجار بالإضافة لمصروف الفائدة عن المشتقات المالية التي تم استعمالها في التحوط المالي تجاه تقلبات أسعار الفائدة بشأن أحد قروضها. انخفضت الأعباء المالية بنسبة ٨,٩٪ من ٤٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض

مصروف الفائدة عن المشتقات المالية بمقدار ٩,٤ مليون ريال سعودي نتيجة تسوية الأدوات المالية المشتقة للشركة. قابل ذلك ارتفاع بقيمة ٤,٥ مليون ريال سعودي تعلق بمصروف فائدة عن التزامات الإيجار نتيجة لتطبيق المجموعة لمعيار التقرير المالي رقم (١٦) خلال نفس الفترة. والجدير بالذكر انه تم رسملة مبلغ قدره ٩٦,٢ مليون ريال سعودي و١٤٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م على التوالي كتكلفة تمويل للمشاريع تحت التنفيذ.

استمرت مصاريف الأعباء المالية بالانخفاض بنسبة ٦١,٤٪ لتصل إلى ١٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض مصاريف القروض البنكية بمقدار ٢٦,٣ مليون ريال سعودي بسبب اتفاقية المجموعة لإعادة جدولة قروضها خلال نفس الفترة. الجدير بالذكر أنه تم رسملة مبلغ قدره ١٠٢,٣ مليون ريال سعودي كتكلفة تمويل للمشاريع تحت التنفيذ.

ارتفعت مصاريف الأعباء المالية بنسبة ٢٣٢,٩٪ من ٨,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٧,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م بسبب ارتفاع مصاريف القروض البنكية بمقدار ١٩,٣ مليون ريال سعودي بسبب توقف رسملة الفوائد على مشروع الوديان نظرا لتعليق التنفيذ في مشروع الوديان، قررت المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشروع، بالإضافة إلى توقف رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بمشروع الضاحية، بالإضافة إلى اقتراض المجموعة قرض قصير الأجل لتمويل رأس المال العامل خلال نفس الفترة.

انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية

يتعلق مصروف انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية بالخسائر الناتجة عن تقييم المجموعة لاستثماراتها العقارية حيث تقوم المجموعة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية عن طريق مقيم عدة مقيمين عقاريين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بشكل سنوي، وهم مكتب سنشري ٢١ ورواج للتقييم بالإضافة لخبراء القيمة وفيلوستر العقاري. بلغت خسائر انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية ما قيمته خسائر بقيمة ٣٤,٤ مليون ريال سعودي و٨٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي نتيجة إعادة تقييم هذه الأراضي الاستثمارية.

مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون

يتعلق مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون بالخسائر المتوقعة من المصاريف المدفوعة مقدمًا والمدينون الآخرون نتيجة قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) على النهج المبسط على أساس متوسط مخصص ديون مشكوك في تحصيلها المتوقعة على مدى أعمار الذمم المدينة بتاريخ كل القوائم المالية. ارتفعت قيمة مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون بمعدل نمو مركب قدره ٣٨,٥٪ من ٢٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة إضافات على المخصص بشأن دفعة أولى دفعتها المجموعة لشراء أرض بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي ولم تتم عملية البيع هذه، وقد كونت المجموعة مخصصًا بكامل المبلغ تم تحمليه مبالغ بشكل تدريجي على المخصص خلال الفترة التاريخية.

بلغت قيمة مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون ما قيمته ٥,٠ مليون ريال سعودي و٨٠٠ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م على التوالي.

انخفاض في الممتلكات والمعدات

تتعلق خسارة انخفاض في الممتلكات والمعدات في تناقص القيمة أو الجودة أو القوة للممتلكات والمعدات والتي قد تكون عن عدة عوامل داخلية أو خارجية للشركة حيث بلغت خسارة انخفاض في الآلات والمعدات ما قيمته ٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تتعلق الخسارة من استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بقيام المجموعة بإعادة تقييم الجدوى الاقتصادية لمشاريع تحت التنفيذ والتي تتعلق بالمشاريع العقارية السكنية والتجارية خلال السنة المالية ٢٠١٩م، وبناء على نتائج هذه الدراسة قررت الإدارة بأن هناك بعض المشاريع والتي تتضمن مشاريع فندقية في الرياض لم تعد ذات منفعة اقتصادية، وأيضًا بسبب صدور أوامر بإيقاف التصرف في بعض الأراضي شمال الرياض فقد تم استبعاد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بتلك المشاريع بمبلغ ٦٣,١ مليون ريال سعودي.

مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتعلق مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالأرباح أو الخسائر الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن تغير قيمة استثمارات المجموعة في صناديق الاستثمار التي شملت صندوق جدوى للاستثمار عن طريق أدوات حقوق الملكية. بلغت مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خسائر بقيمة ٨٩٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ومكاسب بقيمة ١٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ومكاسب بقيمة ٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

حصة في إيرادات شركة زميلة

تتعلق الحصة في إيرادات شركة زميلة بحصة المجموعة بإيرادات شركة الرياض القابضة التي تملك المجموعة حصة قدرها ١٦,٧٪ ما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠١٩م منها ١٦,٧ حيث تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في المجموعة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظرا لممارسة المجموعة تأثيراً هاما على شركة الرياض القابضة. بلغت الحصة في إيرادات شركة زميلة ما قيمته ١٩,٧ مليون ريال سعودي و١٧,٤ مليون ريال سعودي و١٦,٠ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، حيث تمثلت هذه المبالغ بحصة الشركة (١٦,٧٪) في أرباح شركة الرياض والتي بلغت ١١٨,٤ مليون ريال سعودي و١٠٤,٦ مليون ريال سعودي و٩٦,٣ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي. بلغت الحصة في إيرادات شركة زميلة ما قيمته ٧,٧ مليون ريال سعودي و٧,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م على التوالي.

توزيعات أرباح

تتعلق توزيعات الأرباح بالتوزيعات النقدية للأرباح التي تحصل عليها المجموعة من خلال استثمارها في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية، وشركة أم القرى للتنمية والإعمار، وشركة دار التمليك، وشركة كنان العالمية للتطوير العقاري. بلغت توزيعات الأرباح ما قيمته ٢,٨ مليون ريال سعودي و٩,١ مليون ريال سعودي و٦,٠ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي. والجدير بالذكر أن المراجع الخارجي للشركة صنف هذه التوزيعات ضمن الإيرادات الأخرى خلال السنة المالية ٢٠١٩م وأعاد تصنيفها لحساب مستقل في السنة المالية ٢٠٢٠م.

إيرادات أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بمكاسب بيع أراضي، وإيرادات مالية، وإيرادات عقارية أخرى، وإيرادات عكس أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة، بالإضافة لإيرادات أخرى. بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتعلقت بشكل رئيسي في عكس مخصصات لم تعد مطلوبة للشركة. بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ٤,٦مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وتعلقت بشكل رئيسي في إيرادات مالية بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي وإيرادات عقارية اخرى بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي بالإضافة لإيرادات متنوعة بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ٦٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وتعلقت بشكل رئيسي في مكاسب من بيع أراضي بقيمة ٤٤,٣ مليون ريال سعودي نتيجة بيع أراضي بقيمة ٩,٣ مليون ريال سعودي بمبلغ ٥٣.٠ مليون ريال سعودي. وعليه، تم تسجيل ربح بهذا المبلغ، بالإضافة لإيرادات عكس أتعاب إدارية لصندوق الإنماء العقارية العقاري الذي تم تصفيته بقيمة ١٨,٨ مليون ريال سعودي بالإضافة لإيرادات أخرى متنوعة خلال نفس الفترة.

بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ٦,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وتعلقت بشكل رئيسي بتوزيعات أرباح شركات استثمر بها من خلال أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وهم شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة دار التمليك وشركة كنان العالمية للتطوير العقاري.

مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتعلق مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمكاسب ناتجة عن بيع المجموعة استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة حيث بلغت مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما قيمته ٢٣,٠ مليون في السنة المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م. والجدير بالذكر أنه تم إعادة تصنيف الربح المحقق عن بيع تلك الاستثمارات من حساب الاحتياطيات الأخرى إلى الخسائر المتراكمة خلال نفس الفترة.

خسائر انخفاض في قيمة صكوك

تتعلق خسائر الانخفاض في قيمة الصكوك بخسائر ناتجة عن استثمار المجموعة في أداة دين بالتكلفة المطفأة في شركة البيان القابضة في صكوك أصدرتها شركة البيان القابضة، وقامت المجموعة بإثبات خسائر بكامل قيمة هذه الصكوك بالإضافة إلى أرباح الفترة، حيث بلغت قيمة التكلفة للصكوك ١٨٧ مليون ريال سعودي والباقي غلى أرباح خلال الفترة، نتيجةً لتعثر شركة البيان القابضة عن الوفاء بالتزاماتها. بلغت خسائر الانخفاض في قيمة الصكوك ما قيمته ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

مكاسب إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة

تتعلق مكاسب إعادة تقويم الأدوات المالية المشتقة بإعادة تقييم المشتقات المالية للأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لمحفظة قروض بمعدلات متغيرة والتي يتم تغطية مخاطرها اقتصاديًا من خلال التحوط عبر المشتقات المالية، وكان تاريخ الاستحقاق ٢١ مايو ٢٠١٩م مع معدل فائدة عائم لمدة ٣ أشهر وفقًا لمعدلات سايبور +١٪، بلغت القيمة العادلة للمشتقات ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ولاشيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. يمثل التغير في القيمة العادلة للمشتقات مكاسب قدرها ١٢,٣ مليون ريال سعودي كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ولا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. بلغت مكاسب إعادة تقويم الأدوات المالية المشتقة ما قيمته ١٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. والجدير بالذكر أن تم تسوية المشتقات المالية خلال السنة المالية ٢٠١٩م وبلغ الربح من هذه التسوية ٥٥٣ ريال سعودي وتم تصنيفها ضمن الإيرادات الأخرى خلال نفس الفترة.

عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك

تتعلق عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك بالعائد النقدي من وديعة المرابحة للشركة وعوائد الصكوك. بلغت عوائد مرابحة قصيرة الأجل وصكوك ما قيمته ٩٥٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

الزكاة

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠٢٠م وقامت بسداد الالتزامات وفقًا لذلك. وقد تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٥م. انخفض مصروف الزكاة بنسبة ٣٩,٧٪ من ٢١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيًا مع انخفاض الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة بالإضافة لتغير الوكاء الزكوي للشركة خلال نفس الفترة.

ارتفع مصروف الزكاة بنسبة ٩٩,٤٪ ليصل إلى ٢٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لاحتساب نخصص الزكاة قبل الموافقة على تقديم الإقرار الزكوي الموحد مع شركة الوديان خلال نفس الفترة.

انخفض مصروف الزكاة بنسبة ٣٥,٦٪ من ٩,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك نتيجة توحيد الإقرار الزكوي مع شركة الوديان خلال نفس الفترة.

الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة

في تاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠م، قرر مجلس إدارة المجموعة بيع حصة المجموعة والتي بلغت نسبتها ٦٠,٠٪ في الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، وقد تم بيعها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م حيث بلغت الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة ما قيمته ١٣,٩ مليون ريال سعودي و٤,٧ مليون ريال سعودي و٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م على التوالي.

I-I-V-O الإيرادات بحسب النوع

الجدول رقم (٢٣): الإيرادات بحسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
إيرادات إيجار	٢٩٤,٨٩٧	٢٦٣,٥٦٩	٢٥٢,٦٩٤	(١٠,٦٪)	(٤,١٪)	(٧,٤٪)	١٢٩,٢٠٩	١٢٧,٥١١	(١,٣٪)
إيرادات بنية تحتية	–	٣,٧٠٣	١٩٩,٨٣٦	لاينطبق	لاينطبق	لاينطبق	٤٢,٠٠٩	٢٠٤,٤٥٤	٣٨٦,٧٪
إيرادات إدارة المرافق	١,٢٢٨	٣٦,٠٤٤	٣٦,٥٩٠	لاينطبق	١,٥٪	٤٤٥,٩٪	١٧,٨٠٧	١١,٠٠٢	(٣٨,٢٪)
إيرادات إنشاء	–	٣٤,٧٠٥	١٠,٧٣٥	لاينطبق	(٦٩,١٪)	لاينطبق	٤,٨٩٢	٢,٥٤٢	(٤٨,٠٪)
إيرادات أخرى	٤٤٤	–	–	(١٠٠,٠٪)	لاينطبق	(١٠٠,٠٪)	–	–	–
الإجمالي	٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٥	١٤,٠٪	٤٧,٩٪	٢٩,٨٪	١٩٣,٩١٧	٣٤٥,٥٠٩	٧٨,٢٪

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (المفحوصة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات									
إيرادات إيجار	٩٩,٤٪	٧٨,٠٪	٥٠,٦٪	(٢١,٥)	(٢٧,٤)	(٤٨,٩)	٦٦,٦٪	٣٦,٩٪	(٢٩,٧)
إيرادات بنية تحتية	–	١,١٪	٤٠,٠٪	١,١	٣٨,٩	٤٠,٠	٢١,٧٪	٥٩,٢٪	٣٧,٥
إيرادات إدارة المرافق	٠,٤٪	١٠,٧٪	٧,٣٪	١٠,٢	(٣,٣)	٦,٩	٩,٢٪	٣,٢٪	(٦,٠)
إيرادات إنشاء	٠,٠٪	١٠,٣٪	٢,١٪	١٠,٣	(٨,١)	٢,١	٢,٥٪	٠,٧٪	(١,٨)
إيرادات أخرى	٠,١٪	–	–	(٠,١)	–	(٠,١)	–	–	–

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ومعلومات الإدارة.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه استلام المبلغ. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم. كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المذكورة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

تتكون الإيرادات بشكل رئيسي من إيرادات الإيجارات التي مثلت ٩٩,٤٪ من إجمالي الإيرادات في السنة المالية ٢٠١٨م، وتم التركيز في كل من إيرادات التأجير والبنية التحتية، والتي مثلت ٥٠,٦٪ و٤٠,٠٪ من الإجمالي في السنة المالية ٢٠٢٠م، على التوالي، بعد إدخال أعمال البنية التحتية في النصف الثاني السنة المالية ٢٠١٩م وما بعدها.

إيرادات إيجار

تتعلق إيرادات الإيجار بإيرادات المجموعة من خلال إنشاء عقود إيجار تشغيلي وإن المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، وتقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية المقسمة إلى:

- العقارات التجارية: بلازا تجاري، مراكز تسوق، أراضي تجارية، المراكز المجتمعية، محلات تجارية، مكاتب وصالات عرض.
- العقارات السكنية: الحي الدبلوماسي، الفلل السكنية، الشقق السكنية.

بلغت إيرادات الإيجارات ٢٩٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م (٩٩,٤٪ من الإجمالي)، ٢٦٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م (٧٨,٠٪ من الإجمالي)، ٢٥٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م (٥٠,٦٪ من الإجمالي) و١٢٧,٥ مليون ريال سعودي (٣٦,٩٪ من الإجمالي) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

لدى المجموعة مباني استثمارية تؤجرها في مختلف المواقع في منطقة الرياض وتتمتع المجموعة بقاعدة مستأجرين متنوعة كون لا يوجد لديها مستأجرين رئيسيين يمثلون نسبة كبيرة من إجمالي إيرادات الإيجار، حيث بلغت إيرادات الإيجارات ٢٩٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م (ما نسبته ٩٩,٤٪ من إجمالي الإيرادات)، واشتملت على الإيرادات المتعلقة بالحي الدبلوماسي ١،٢،٣ بمقدار (٨٢,٠ مليون ريال سعودي)، ومراكز العقارية ١،٢،٣ بمقدار(٨٠,٠ مليون ريال سعودي)،ومركز العقارية بلازا (٦٨,٥ مليون ريال سعودي)، والعمائر الشمالية والشرقية والغربية والجنوبية(٥٠,٠ مليون ريال سعودي) ومركز الستين الجديد (١٤,١ مليون ريال سعودي).

انخفضت إيرادات الإيجار بنسبة ١٠,٦٪ من ٢٩٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٦٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، نتيجة انخفاض إيرادات الإيجار الناتجة من العقارية ٣ بمقدار (-١٦,٣ مليون ريال سعودي) والعمائر الشمالية بمقدار (- ٧,٠ مليون ريال سعودي) والعمائر الشرقية بمقدار (-٤,٧ مليون ريال سعودي). وقابل ذلك جزئيًا ارتفاع في إيرادات الإيجار الناتجة من الحي الدبلوماسي ٣ بمقدار (+٣,١ مليون ريال سعودي)، ويعود ذلك إلى بدء اتفاقيات عقود الإيجار في الحي الدبلوماسي خلال السنة ٢٠١٩م.

انخفضت إيرادات الإيجار بنسبة ٤,١٪ من ٢٦٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٥٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، نتيجة الخصومات الممنوحة للمستأجرين التجاريين عن طريق منح فترات تأجيرية مجانية خلال فترات الحجر الخاص بجائحة كورونا في السنة المالية ٢٠٢٠م، للحد من أثر جائحة كورونا كوفيد-١٩، بالإضافة إلى معدلات إيجار منخفضة للمستأجرين بسبب المشاريع التي مازالت قيد الصيانة أو التجديد أو التطوير، ويعود ذلك بشكل رئيسي لانخفاض الإيرادات من العقارية بلازا بمقدار(-٧,٨ مليون ريال سعودي) والعقارية ٢ بمقدار (-٣,٥ مليون ريال سعودي) والستين الجديد (-٢,٩ مليون ريال سعودي)، وقابل ذلك جزئياً ارتفاع في مشروع الحي الدبلوماسي ٣ بمقدار (+٢,٧ مليون ريال سعودي)، نتيجة تأثير اتفاقية الإيجار التشغيلي على خلال السنة في الحي الدبلوماسي ٣ في السنة المالية ٢٠٢٠م.

انخفضت إيرادات الإيجار بشكل طفيف بنسبة ١,٣٪ من ١٢٩,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٢٧,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة انخفاض إيرادات الإيجار الناتجة من العقارية بلازا بمقدار (- ٣,٠ مليون ريال سعودي) والعقارية ١ بمقدار (-١,١ مليون ريال سعودي)، وقابل ذلك جزئياً ارتفاع في الإيرادات الناتجة من لاكاسا بمقدار (+٢,٧ مليون ريال سعودي)، ويعود ذلك إلى بداية عمليات الإيجار في مجمع لاكاسا السكني في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (بدأت عمليات التأجير في مجمع لاكاسا في شهر يوليو ٢٠٢٠م).

إيرادات بنية تحتية

تتعلق إيرادات البنية التحتية بشكل رئيسي في مشاريع المجموعة بمختلف مشاريع البنية التحتية للقطاع الحكومي التي تشمل بناء وصيانة الطرق والجسور والأنفاق وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي بالإضافة لبيع الخرسانة الجاهزة، استحدثت المجموعة قطاع إيرادات جديد متعلق بأعمال البنية التحتية في السنة المالية ٢٠١٩م، بدأت المجموعة تقديم أعمال البنية التحتية في مطلع الربع الثالث من السنة المالية ٢٠١٩م الناتجة من شركة البحر الأحمر للتطوير برصيد إجمالي قدره ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، المتعلقة بمشروعين: (١) مشروع تصنيف البحر الأحمر١ (٢,٣ مليون ريال سعودي، بنسبة إنجاز بلغت ١٠٠٪ في السنة المالية ٢٠١٩م)، و(٢) مشروع البحر الأحمر ٢ (١,٤ مليون ريال سعودي،بنسبة إنجاز بلغت ١,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٩م)، يتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استنادا إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المتعلقة بإنجاز العقود وفقا لتقدير الإدارة.، إلى جانب الإيرادات ذات الصلة، عن طريق حساب نسبة التكاليف المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المقدرة لإتمام العقد، والجدير بالذكر أن لدى المجموعة مشاريع لتطوير البنية التحتية للعديد من مشاريع رؤية ٢٠٣٠م مثل مشروع تطوير البحر الأحمر ومشروع آمالا بالإضافة لمشروع بوابة الدرعية، حيث مثلت إيرادات البنية التحتية ما نسبته ١,١٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٤٠,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م. ارتفعت إيرادات البنية التحتية بنسبة ٥٢٩٦,٦٪ من ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٩٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لبدء المجموعة تنفيذ عديد من المشاريع التي كسبتها خلال السنة المالية ٢٠١٩م بالإضافة لإكمال المجموعة تنفيذ العديد من مراحل مشروع تطوير البحر الأحمر بقيمة (+٨٠,٣ مليون ريال سعودي) المتعلق بمشروع البحر الأحمر ٢ حيث ارتفعت أنجاز من ١,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٦٢,١٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م،مما أدى لارتفاع إيرادات البنية التحتية خلال نفس الفترة.

ارتفعت إيرادات البنية التحتية بنسبة ٣٨٦,٧٪ من ٤٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٠٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة فوز المجموعة بمشروعين جديدين هما مع شركة الفالح ومع شركة مشاريع الترفيه السعودية، بالإضافة لإكمال المجموعة عديد من مراحل مشاريع البنية التحتية لعملائها بشكل رئيسي مشاريعها مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) بمقدار (+٧٣,٧ مليون ريال سعودي)، المرتبطة بمشروع مسك ١ حيث بلغت نسبة الإنجاز ٣٥,٨٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، مشروع مسك ٢ حيث بلغت نسبة الإنجاز ٢٠,٥٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، مشروع مسك ٣ حيث بلغت نسبة الإنجاز ١,٢٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ومع شركة الفالح للمقاولات، بالإضافة لبدء المجموعة تنفيذ أعمال البناء لمشروعها مع هيئة تطوير بوابة الدرعية بمقدار (٤١,١ مليون ريال سعودي حيث بلغت نسبة الإنجاز ٨٢,٤٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م)، بالإضافة إلى الشركة السعودية لمشاريع الترفيه بمقدار (٧,٥ مليون ريال سعودي ونسبة إنجاز بلغت ١٠٠,٠٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والجدير بالذكر أنه قد ارتفعت نسبة إيرادات البنية التحتية من إجمالي الإيرادات من ٢٨,٤٪ إلى ٥٩,٢٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيًا مع اكتمال عديد من مراحل المشاريع وحصول المجموعة على عقد هيئة تطوير بوابة الدرعية خلال نفس الفترة. والجدير بالذكر إلى أن إيرادات البنية التحتية تنتج بشكل أساسي من مشاريع صندوق الاستثمارات العامة الذي يعد المساهم الرئيسي وهو يمتلك ٦٤,٦٪ من أسهم المجموعة.

إيرادات إدارة المرافق

تتعلق إيرادات إدارة المرافق بإيرادات إدارة العقارات الغير مملوكة (لأطراف ثالثة ليست ذات علاقة) تشتمل في تجميع إيجارات العقارات وصيانتها والقيام بأعمال النظافة والضيافة لهذه العقارات من خلال توقيع المجموعة عقود لإدارة هذه العقارات المملوكة للغير، حيث مثلت إيرادات إدارة المرافق ما نسبته ٠,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و١٠,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٧,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م. ارتفعت إيرادات إدارة المرافق بنسبة ٢٨٣٥,٢٪ من ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٦,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة توقيع المجموعة للعديد من العقود الجديدة لإدارة مرافق وأملاك الغير من أهمها مصرف الراجحي بمقدار (٢٠,١ مليون ريال سعودي) وشركة تطوير للخدمات التعليمية التابعة لوزارة التعليم بمقدار (١٤,٨ مليون ريال سعودي)خلال نفس الفترة.

استمرت إيرادات إدارة المرافق بالارتفاع بنسبة ١,٥٪ لتصل إلى ٣٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك لتوقيع المجموعة عقد جديد مع شركة تكافل الراجحي لإدارة مرافقها بالإضافة لتجديد كثير من العقود بأسعار أعلى نتيجة تقديم خدمات إضافية للعملاء خلال نفس الفترة.

انخفضت إيرادات إدارة المرافق بنسبة ٣٨,٢٪ من ١٧,٨مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١١,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة انخفاض الإيرادات من شركة تطوير للخدمات التعليمية بمقدار (٧,٣ مليون ريال سعودي) انتهت المشاريع في تاريخ ديسمبر ٢٠٢٠م مع انتهاء العقد وعدم الفوز في المناقصة التالية، بالإضافة إلى عدم تجديد بعض عملاء المجموعة عقود إدارة الأملاك، قابل ذلك توقيع المجموعة لعقد جديد لإدارة مرافق وأملاك الغير مع شركة روشن العقارية خلال نفس الفترة.

إيرادات إنشاء

تتعلق إيرادات الإنشاء ببيع الوحدات على الخارطة خلال مرحلة التطوير والإنشاء وبعقود الإنشاء بمجال الإنشاءات والمقاولات العامة للمباني وإدارة المشاريع الإنشائية وإيرادات تصميم التصاميم الهندسية الإنشائية وذلك في القطاعين الحكومي والخاص ويتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استنادا إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المتعلقة بإنجاز العقود وفقا لتقدير الإدارة.، حيث مثلت إيرادات الإنشاء ما ١٠,٣٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٢,١٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م. انخفضت إيرادات الإنشاء بنسبة ٦٩,١٪ من ٣٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، ويعود الانخفاض نتيجة إلى التأخير في أعمال الإنشاء المرتبطة بمشروع المدينة (-١٩,٧ مليون ريال سعودي وانخفاض نسبة الإنجاز من ٧١,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٢,٠٥ في السنة المالية ٢٠٢٠م)، وقابل ذلك خسائر بلغت (-١,٨ مليون ريال سعودي) المتعلقة بانتهاء أعمال مشروع الطائف في يوليو ٢٠١٩م.. قابل ذلك اعتراف بإيرادات بلغت ٣٢٠ ألف ريال سعودي تعلقت ببدء المجموعة تنفيذ أعمال البناء لمشروع متعلق بوزارة الإسكان حيث كانت المجموعة تنفذ أعمال كمقاول من الباطن من مقاول رئيسي يتعامل مع الوزارة بشكل مباشر خلال نفس الفترة.

انخفضت إيرادات الإنشاء بنسبة ٤٨,٠٪ من ٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة إكمال مشروع الدمام في أبريل للسنة المالية ٢٠٢٠م بمقدار (-١,١ مليون ريال سعودي)، وانخفاض الإيرادات المتولدة من مشروع المدينة بمقدار (-٧٢١ ألف ريال سعودي).حيث أكملت المجموعة عديد من مراحل مشاريع الإنشاءات لعملائها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ٤٤٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتعلقت بإيرادات عقود الإنشاء بمجال الإنشاءات والمقاولات حيث تم إعادة تصنيفها ضمن إيرادات الإنشاء في السنة المالية ٢٠١٩م.

٢-١-٧-٥ إيرادات إيجار بحسب المشروع

الجدول رقم (٢٤): إيرادات الإيجار بحسب المشروع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠١٩م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
العقارية بلازا	٦٨,٤٩٩	٦٦,١١٢	٥٨,٢٨٨	٣١,٦٧٢	٢٨,٦٣٣
العقارية ٢	٣١,٧٦٥	٢٨,٦٩٢	٢٥,١٧٩	١٣,٢٣١	١٤,٠٩٠
العقارية٣	٣٧,٦٧٠	٢١,٤١٥	٢٠,٠٥٥	١٠,٠١٠	٩,١١٣
العقارية ١	١٠,٥٩٧	١١,٣٣٠	٩,٨٠٠	٥,٤٠٣	٤,٣١٣
الستين الجديد	١٤,١١٩	١١,٤٥٧	٨,٥٥٨	٤,٥٧٤	٤,٦١٥
مركز ترفيهي	١٩٢	٢٠٦	٢٠١	١٠٠	١٠٢
أراضي مؤجرة	٥٦	٥٥	٥٥	٢٧	٢٧
مشروع الرمال	–	–	–	–	(١,٠٦٠)
مجموع الإيرادات التجارية	١٦٢,٨٩٨	١٣٩,٢٦٧	١٢٢,١٣٦	٦٥,٠١٧	٥٩,٨٣٣
الحي الدبلوماسي ٢	٤٩,١١٥	٥٢,٢٦٥	٥٤,٩٣٣	٢٦,٨٦٠	٢٧,٧٩٢
الحي الدبلوماسي ١	٣٢,٥٢٩	٣١,٧٠١	٣١,٥٦٩	١٦,٠٣٠	١٦,٢٨٦
العمائر الشمالي	٢٤,٧٥٥	١٧,٧٤٢	١٩,٧٩٣	٩,٧٢٦	٩,٣٤٣
العمائر الغربية	٨,٣٢٠	٧,٤٧٠	٧,٤٦٠	٣,٨١٣	٣,٦٧٥
الحي الدبلوماسي ٣	٣٢٧	٣,٣٨٦	٦,٠٩١	٢,٦٩٨	٣,٢٩٢
العمائر الجنوبية	٥,٥٤١	٥,٠٥٧	٤,٩٢١	٢,٤٥٤	٢,٤٥٢
العمائر الشرقية	١١,٤١٢	٦,٦٨٣	٤,٧٧٢	٢,٦١٠	٢,١٤٤
لا كاسا	–	–	١,٠١٨	–	٢,٦٩٤
إجمالي الإيرادات السكنية	١٣١,٩٩٩	١٢٤,٣٠٤	١٣٠,٥٥٧	٦٤,١٩١	٦٧,٦٧٨
إيرادات الإيجار	٢٩٤,٨٩٧	٢٦٣,٥٧١	٢٥٢,٦٩٣	١٢٩,٢٠٨	١٢٧,٥١١
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات					
العقارية بلازا	٤٢,١٪	٤٧,٥٪	٤٧,٧٪	٤٨,٧٪	٤٧,٩٪

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠١٩م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
العقارية ٢	٪١٩,٥	٪٢٠,٦	٪٢٠,٦	٪٢٠,٣	٪٢٣,٥
العقارية٣	٪٢٣,١	٪١٥,٤	٪١٦,٤	٪١٥,٤	٪١٥,٢
العقارية ١	٪٦,٥	٪٨,١	٪٨,٠	٪٨,٣	٪٧,٢
الستين الجديد	٪٨,٧	٪٨,٢	٪٧,٠	٪٧,٠	٪٧,٧
مركز ترفيهي	٪٠,١	٪٠,١	٪٠,٢	٪٠,٢	٪٠,٢
أراضي مؤجرة	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠
مشروع الرمال	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	(٪١,٨)
مجموع الإيرادات التجارية	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠
الحي الدبلوماسي ٢	٪٣٧,٢	٪٤٢,٠	٪٤٢,١	٪٤١,٨	٪٤١,١
الحي الدبلوماسي ١	٪٢٤,٦	٪٢٥,٥	٪٢٤,٢	٪٢٥,٠	٪٢٤,١
العمائر الشمالي	٪١٨,٨	٪١٤,٣	٪١٥,٢	٪١٥,٢	٪١٣,٨
العمائر الغربية	٪٦,٣	٪٦,٠	٪٥,٧	٪٥,٩	٪٥,٤
الحي الدبلوماسي ٣	٪٠,٢	٪٢,٧	٪٤,٧	٪٤,٢	٪٤,٩
العمائر الجنوبية	٪٤,٢	٪٤,١	٪٣,٨	٪٣,٨	٪٣,٦
العمائر الشرقية	٪٨,٦	٪٥,٤	٪٣,٧	٪٤,١	٪٣,٢
لا كاسا	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٨	٪٠,٠	٪٤,٠
مجموع الإيرادات السكنية	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠

المصدر: معلومات الإدارة.

* لقد لاحظنا وجود فروقات غير قابلة للتسوية قدرها ١,٦ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، بين الجدول أعلاه والإيرادات حسب نوع الخدمة. نتج ذلك إدخال تعديل يدوي قامت به الإدارة فيما يتعلق بفلل مشروع الرمال

الإيرادات التجارية

بلغت الإيرادات التجارية ١٦٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، نتجت بشكل أساسي من العقارية بلازا (٦٨,٥ مليون ريال سعودي، ٤٢,١٪ من الإجمالي الإيرادات التجارية)، مراكز العقارية ١ و٢ و٣ (٨٠,٠ مليون ريال سعودي، ٤٩,١٪ من الإجمالي) والستين الجديد (١٤,١ مليون ريال سعودي، ٨,٧٪ من المجموع).

انخفضت الإيرادات التجارية بنسبة ١٤,٥٪ من ١٦٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، ويرجع ذلك إلى انخفاض:

- انخفضت إيرادات مركز العقارية ٣ بمقدار ١٦,٣ مليون ريال سعودي نتيجة للانخفاض في إجمالي الشواغر من ٩٢,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٥,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٩م (انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٤٣,٠٠٩ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٥,٨٥٥ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، نتيجة إخلاء مستأجر رئيسي (مصرف الراجحي) بإجمالي مساحة مؤجرة مشغولة بأكثر من ٢٦,٠٠٠ متر مربع، إلى جانب انخفاض متوسط إيرادات الإيجار من ٨٧٦ ريال سعودي / متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٨٢٨ ريال سعودي / متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، وذلك نتيجة إخلاء مستأجرين قطاع التجزئة بمعدل إيجار أعلى نسبيًا في مركز العقارية ٣ مقارنة بالمكاتب، وذلك بسبب أعمال الطرق في شارع العليا المتعلق بمشروع المترو.
- انخفضت إيرادات مركز العقارية ٢ بمقدار ٣,١ مليون ريال سعودي نتيجة للانخفاض في إجمالي معدل الإشغال من ٨٦,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٦,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٩م (انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٥٢,٩٩٨ مترًا مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٠,٦٧١ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م) مدفوعًا بشكل أساسي بإخلاء المستأجر (مصرف الراجحي) بإجمالي مساحات مؤجرة مشغولة بأكثر من ٢,٥٠٠ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، بأسعار إيجار منخفضة، مما أدى بالتالي إلى زيادة متوسط إيرادات الإيجار من ٥٩٩ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧٠٥ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م.
- انخفضت إيرادات مركز الستين الجديدة بمقدار ٢,٧ مليون ريال سعودي نتيجة انخفاض معدل الإشغال الإجمالي من ٨٧,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٦,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٩م (انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٣٠,١٥٥ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٩,٦٣٣ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م)، نتيجة إخلاء ٤ مستأجرين رئيسين من قطاع المكاتب بأسعار إيجارية منخفضة، مما أدى إلى زيادة في متوسط إيرادات الإيجار من ٤٦٨ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٨٤ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م.

- انخفضت إيرادات مركز العقارية بلازا بمقدار ٢,٤ مليون ريال سعودي بعد الانخفاض في معدل الإشغال الإجمالي من ٩٨,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٨٩,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٩م (انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٧٨,٣٣٥ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧١,١٣٨ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م)، قابل ذلك جزئيًا الزيادة في متوسط إيرادات الإيجار من ٨٧٤ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٩٢٩ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، بعد انخفاض معدل إشغال التجزئة من حوالي ٩٢٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى حوالي ٦٦٪ في السنة المالية ٢٠١٩م، نتيجة للانخفاض في إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من متاجر بيع التجزئة بمعدل إيجار أقل نسبيًا مقارنة بإيجار المكاتب في العقارية بلازا (بمتوسط سعر ٧٣٠ ريال سعودي / متر مربع للبيع بالتجزئة مقارنة بمتوسط سعر ٩٨٣ ريال سعودي/ متر مربع للمكاتب في السنة المالية ٢٠١٩م).

نفذت المجموعة استراتيجية جديدة في السنة المالية ٢٠٢٠م تبعًا لتأثيرات جائحة كورونا، من خلال تقديم خصومات خاصة للمستأجرين الحكوميين من أجل الحفاظ على معدل إشغال جيد نسبيًا، بإضافة إلى استراتيجية لمنح المستأجرين من قطاع التجزئة فترات تأجيرية مجانية بلغت ٤٥ يوماً لدعمهم خلال فترات الحجر الصحي. كما استمر التأثير الحاصل من أعمال تنفيذ مشروع المترو والنقل العام على معدلات الإشغال والتأجير في معظم المجمعات التجارية للمجموعة.

انخفضت الإيرادات التجارية بنسبة ١٢,٣٪ من ١٣٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٢٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م بعد الانخفاض في الإيرادات الناتجة عن:

- انخفضت إيرادات مركز العقارية بلازا بمقدار ٧,٨ مليون ريال سعودي نتيجة لانخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية من ٩٢٩ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧٩٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م،نتيجة الاستراتيجية الجديدة التي نفذتها المجموعة في السنة المالية ٢٠٢٠م لتقديم خصومات خاصة للمستأجرين خلال هذه الفترة. تم تعويض ذلك جزئيا من خلال زيادة طفيفة في إجمالي معدل الإشغال من ٨٩,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٩٢,٩٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث زاد إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٧١,١٣٨ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧٣,٨٠٢ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة إلى وجود مساحة مكتبية كبيرة إضافية مستأجرة من شركة اس تي سي سلوشنز في السنة المالية ٢٠٢٠م.
- انخفضت إيرادات مركز العقارية ٢ بمقدار ٣,٥ مليون ريال سعودي بسبب الانخفاض الكبير في متوسط إيرادات الإيجار من ٧٠٥ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥٢٥ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، قابله جزئيًا زيادة في إجمالي معدل الإشغال من ٦٦,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧٨,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث زاد إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٤٠,٦٧١ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤٧,٩٨٦ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، كان هذا يعود بشكل أساسي بالزيادة في إشغال المكاتب التي يتم تحصيلها بمعدلات أقل نسبيًا من التجزئة نتيجة الزيادة في إجمالي معدل الإشغال من المكاتب التي يتم تحصيلها بمعدلات أقل نسبيًا من التجزئة في مركز العقارية ٢ (المكاتب بسعر ٥٢٠ ريال سعودي / متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م في المتوسط مقابل التجزئة بسعر ٦٠٠ ريال سعودي / متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م في المتوسط).
- انخفضت إيرادات مركز الستين الجديد بمقدار ٢,٩ مليون ريال سعودي نتيجة للانخفاض في متوسط إيرادات الإيجار من ٥٨٤ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤١٧ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث قدمت المجموعة أسعارا أقل نسبيًا للمستأجرين الحاليين والجدد في السنة المالية ٢٠٢٠م، نتيجة للضغوطات التي تمت من المستأجرين لأسباب (١) تدهور حالة الممتلكات في المبنى، إلى جانب (٢) الأشغال العامة على طريق الستين، والذي حدث في كلا العامين (السنة المالية ٢٠١٩م والسنة المالية ٢٠٢٠م). ونتيجة لذلك، أدى ذلك إلى زيادة في إجمالي الإشغال من ٥٦,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥٩,٥٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث زاد إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ١٩,٦٣٣ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٠,٥٢٥ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م.

انخفضت الإيرادات التجارية بنسبة ٨,٠٪ من ٦٥,٠ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥٩,٨ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة لانخفاض الإيرادات المحققة من:

- انخفضت إيرادات العقارية بلازا بمقدار ٣,٠ مليون ريال سعودي نتيجة لانخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية من ٨٤٣ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٧٧٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، والذي يعود بشكل أساسي إلى الخصومات الخاصة المقدمة إلى المستأجر الأساسي أس تي سي سلوشنز بنسبة ١٣٪ لتأمينها عقد إيجاري لمدة ٣ سنوات، وتعلق ذلك بانخفاض معدل الإشغال من ٩٤,٥٪ في بداية فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٩٢,٩٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م حيث انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٧٥,١١٠ متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٧٣٨٠٢ متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. بسبب إخلاء مستأجرين أساسيين للبيع بالتجزئة للأغذية والمشروبات وخسارة مكتب مستأجر من شركة اس تي سي حلول.
- انخفضت إيرادات مركز العقارية ١ بمقدار ١,١ مليون ريال سعودي وتعلق ذلك بشكل أساسي بانخفاض إجمالي الإشغال من ٨٠,٧٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٦٧,٢٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م حيث انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٢٠,١٤٢ متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٦,٧٦٩ متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، إلى جانب انخفاض طفيف في متوسط عائد الإيجار من ٥٣٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥١٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. وقد نتج هذا عن الانخفاض في إشغال التجزئة الذي يتم تحصيله بمعدلات أعلى من المكاتب (المكاتب تبلغ ٥١٨ ريال سعودي / متر مربع في المتوسط في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م مقابل التجزئة بسعر ٥٦٠ ريال سعودي / متر مربع تقريبًا في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م في المتوسط).

الإيرادات السكنية

بلغت الإيرادات السكنية ١٣٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، نتجت بشكل أساسي من المجمع في الحي الدبلوماسي رقم ١ و٢ و٣ (بلغت ٨٢,٠ مليون ريال سعودي، ممثلة ٦٢,١٪ من إجمالي الإيرادات السكنية)، والعمائر الشمالية (بلغت ٢٤,٨ مليون ريال سعودي، ممثلة ١٨,٨٪ من إجمالي الإيرادات السكنية) والعمائر الشرقية (بلغت ١١,٤ مليون ريال سعودي، ممثله ٨,٦٪ من إجمالي الإيرادات).

انخفضت الإيرادات السكنية بنسبة ٥,٨٪ من ١٣٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، ويرجع ذلك إلى انخفاض الإيرادات الناتجة عن:

- انخفضت الإيرادات من العمائر الشمالية بمقدار ٧,٠ مليون ريال سعودي نتيجة للانخفاض في متوسط إيرادات الإيجار لكل متر مربع من ٥٧٨ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٣٥ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، بسبب الخصومات الخاصة المقدمة للمستأجرين حيث إن العقار يحتاج إلى تجديد بسبب حالته المتدهورة. أدى هذا إلى تعويض ذلك جزئيًا من خلال الارتفاع في إجمالي الإشغال من ٧٦,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٩٤,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٩م، حيث ارتفع إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٤٢,٨٣٨ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٢,٩٨٤ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، تماشيًا مع ارتفاع عدد الوحدات المشغولة من ٢٨٣ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٤٩ وحدة في السنة المالية ٢٠١٩م
- انخفضت الإيرادات العمائر الشرقية بمقدار ٤,٧ مليون ريال سعودي نتيجة للانخفاض في إجمالي الإشغال من ٧٦,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٦,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٩م، بعد الانخفاض في إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٣٨,٨٦٦ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٨,٤١٠ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، وذلك تماشيًا مع الانخفاض في عدد الوحدات المؤجرة من ٢٥٧ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢٠ في السنة المالية ٢٠١٩م، بسبب خروج مستأجر رئيسي واحد في أغسطس السنة المالية ٢٠١٨م الذي استأجر ما مجموعه ١٣٨ وحدة في العمائر الشرقية (البوابة ٩) بأسعار منخفضة حيث بلغت ٢٤٥ ريال للمتر المربع في السنة المالية ٢٠١٨م في المتوسط. ونتيجة لذلك ارتفع متوسط إيرادات الإيجارات من ٢٩٤ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٦٣ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م.

تم تعويض الانخفاض في الإيرادات السكنية خلال الفترة المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م من خلال ارتفاع الإيرادات الناتجة عن:

- ارتفعت الإيرادات في الحي الدبلوماسي رقم ٢ بمقدار ٣,٢ مليون ريال سعودي بعد الارتفاع في إجمالي معدل الإشغال من ٦٧,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧٨,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٩م، حيث ارتفع إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٧٥,٨٤٣ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٨٧,٦٧٤ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، تماشيًا مع الارتفاع في العدد الإجمالي لعدد الوحدات المؤجرة من ١٩٩ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٣٠ في السنة المالية ٢٠١٩م بسبب الخصومات الخاصة المقدمة للمستأجرين.. نلاحظ أن هذا قد تم تعويضه جزئيًا من خلال انخفاض متوسط إيرادات الإيجار لكل متر مربع من ٦٤٨ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٩٦ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، حيث قدمت المجموعة معدلات إيجار أقل نسبيًا في السنة المالية ٢٠١٩م.
- ارتفعت الإيرادات في الحي الدبلوماسي رقم ٣ بمقدار ٣,٤ مليون ريال سعودي (الذي بدأ عملياته في شهر ديسمبر ٢٠١٨م) بإجمالي إشغال ٨٢,٤٪ حيث بلغ إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة ١٠,٣٦٥ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م، ومتوسط إيرادات الإيجار ٣٢٧ ريال سعودي لكل متر مربع. وقد قدمت المجموعة خصومات ومتوسط دخل إيجار لكل متر مربع منخفض نسبيًا في السنة المالية ٢٠١٩م، من أجل استمرار عمليات الـاجير وارتفاع المنافسة في السوق.

ارتفعت الإيرادات السكنية بنسبة ٥,٠٪ من ١٢٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٣٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، يعود ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع الإيرادات الناتجة عن:

- ارتفعت إيرادات الحي الدبلوماسي رقم ٣ بمقدار ٢,٧ مليون ريال سعودي، ويعود ذلك لتأثير عمليات التشغيل في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث ارتفع إجمالي الإشغال من ٨٢,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٠٠,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م، وارتفع إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ١٠,٣٦٥ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٢,٥٧٩ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، تماشيًا مع الارتفاع في إجمالي الوحدات المؤجرة من ٥٦ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٦٨ في السنة المالية ٢٠٢٠م، وتعلق ذلك بارتفاع متوسط إيرادات الإيجار لكل متر مربع من ٣٢٧ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤٨٤ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، نظرا لأن المجموعة تخلت عن استراتيجية الخصومات الممنوحة في السنة المالية ٢٠١٩م خلال بداية عمليات المشروع والتي كانت تهدف لتأمين أكبر عدد من المستأجرين.
- ارتفعت إيرادات الحي الدبلوماسي رقم ٢ بمقدار ٢,٧ مليون ريال سعودي بسبب الارتفاع في إجمالي معدل الإشغال من ٧٨,٠٪ إلى ٧٩,٧٪ حيث زاد إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٨٧,٦٧٤ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٨٩,٥٨٤ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، تماشيًا مع الارتفاع في عدد الوحدات المؤجرة من ٢٣٠ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٣٥ في السنة المالية ٢٠٢٠م، بالإضافة لارتفاع متوسط إيرادات الإيجار من ٥٩٦ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٦١٣ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، نتيجة الارتفاع في أسعار الوحدات التي تم تجديدها حديثا (٦ فلل) بمتوسط إيجار أعلى نسبيًا يبلغ ٦٥٠ ريال سعودي / متر مربع.
- ارتفعت إيرادات العمائر الشمالية بمقدار ٢,١ مليون ريال سعودي ويعود ذلك إلى ارتفاع في إجمالي معدل الإشغال من ٩٤,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٩٨,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث زاد إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ٥٢,٩٨٤ متر مربع في السنة المالية

٢٠١٩م إلى ٥٥,٢٣٩ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، تماشيًا مع ارتفاع في عدد الوحدات المؤجرة من ٣٤٩ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣٦٥ في السنة المالية ٢٠٢٠م، إلى جانب ارتفاع طفيف في متوسط إيرادات الإيجار من ٣٣٥ ريال سعودي.

انخفضت الإيرادات السكنية الناتجة من العمائر الشرقية من ٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، بسبب الانخفاض في إجمالي معدل الإشغال من ٣٦,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٢,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م، حيث انخفض إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة من ١٨,٤١٠ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١١,٢٥١ متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، تماشيًا مع الانخفاض في عدد الوحدات المؤجرة من ١٢٠ في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧٦ في السنة المالية ٢٠٢٠م، بسبب الإخلاء الكامل لمباني البوابة ٧ في أكتوبر ٢٠٢٠م لأغراض التجديد. لكن ومع ذلك، نلاحظ أن متوسط إيرادات الإيجار لكل متر مربع قد ارتفع من ٣٦٣ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤٢٤ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٠م، بعد ارتفاع سعر البيع للوحدات المؤجرة في السنة المالية ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى إخلاء شركة الإسكان الوطنية، المستأجر الرئيسي في بوابة ٧، والذي تم الاتفاق معه على سعر إيجار أقل نسبيًا قدرة ٣٤١ ريال سعودي / متر مربع في السنة المالية ٢٠١٩م. بينما كانت المساحات المتبقية من العمائر الشرقية قد تم تأجيرها من قبل مستأجرين متعددين في البوابة ٨ في السنة المالية ٢٠٢٠م بمعدلات إيجار مرتفعة نسبيًا.

ارتفعت الإيرادات السكنية بنسبة ٥,٤٪ من ٦٤,٢ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٦٧,٧ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة لارتفاع الإيرادات المحققة من مجمع لا كاسا السكني بمقدار ٢,٧ مليون ريال سعودي نتيجة للتأثير النصف السنوي للعمليات فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م،حيث حققت إجمالي إيرادات بقيمة ٢,٧ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، بمعدل إشغال بنسبة ٣٠,٠٪ (إجمالي المساحة المؤجرة المشغولة ٨,٢٩٨ متر مربع فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م) ومتوسط معدل إيرادات الإيجار ٦٤٩ ريال سعودي لكل متر مربع فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

تعتزم الإدارة تجديد جميع عقارات العليا العمائر (الشمالية والجنوبية والشرقية والغربية) في السنة المالية ٢٠٢١م. وقد تم الانتهاء من أعمال التجديد والتطوير في العمائر الشرقية (البوابة ٩) في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢١م، وبدأت أعمال التجديد في البوابة ٧ في أكتوبر ٢٠٢١م.

٣-١-٧-٥ الإيرادات بحسب نوع العميل

الجدول رقم (٢٥): الإيرادات بحسب نوع العميل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠١٩م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
عملاء القطاع الحكومي	٢٤,٤٧٤	٦٧,٠٧٤	٢٥٩,١٢٥	١٧٤,١٪	٢٨٦,٣٪	٢٢٥,٤٪	٧١,٨٧٠	٢٢٥,٦٤٢	٢١٤,٠٪
عملاء الأفراد	١١٨,٦٨٤	٩٦,٦٨١	١٠١,٩٢٤	(١٨,٥٪)	٥,٤٪	(٧,٣٪)	٥٠,٥١٤	٥٣,٤٠٨	٥,٧٪
عملاء القطاع التجاري والشركات	١٤٣,٥٤١	١٥٣,٦٧٠	١٢٠,٦١٩	٧,١٪	(٢١,٥٪)	(٨,٣٪)	٦٢,٦٤٤	٥٨,١٨١	(٧,١٪)
عملاء سفارات	٨,١٩٨	١٧,٠٧٧	١٨,١٨٦	١٠٨,٣٪	٦,٥٪	٤٨,٩٪	٨,٨٩٠	٩,٣٣٧	٥,٠٪
عملاء القطاعات الأخرى	١,٦٧٢	٣,٥١٩	–	١١٠,٤٪	(١٠٠,٠٪)	–		(١,٠٦٠)*	–
الإجمالي	٢٩٦,٥٦٩	٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٤	١٤,٠٪	٤٧,٩٪	٢٩,٨٪	١٩٣,٩١٨	٣٤٥,٥٠٨	٧٨,٢٪
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات									
عملاء القطاع الحكومي	٨,٣٪	١٩,٨٪	٥١,٨٪	١١,٦	٣٢,٠	٤٣,٦	٣٧,١٪	٦٥,٣٪	٢٨,٢
عملاء الأفراد	٤٠,٠٪	٢٨,٦٪	٢٠,٤٪	(١١,٤)	(٨,٢)	(١٩,٦)	٢٦,٠٪	١٥,٥٪	(١٠,٦)
عملاء القطاع التجاري والشركات	٤٨,٤٪	٤٥,٥٪	٢٤,١٪	(٢,٩)	(٢١,٣)	(٢٤,٣)	٣٢,٣٪	١٦,٨٪	(١٥,٥)
عملاء سفارات	٢,٨٪	٥,١٪	٣,٦٪	٢,٣	(١,٤)	٠,٩	٤,٦٪	٢,٧٪	(١,٩)
عملاء القطاعات الأخرى	٠,٦٪	١,٠٪	–	٠,٤	(١,٠)	(٠,٦)	–	–	–

المصدر: معلومات الإدارة.

*يتعلق الرقم السالب باستبعاد لي قيمة إيجارات للشركات التابعة (لم يتم شملها بالتوحيد) والتي تقع مقراتها في عقارات الشركة عكس إيرادات.

إيرادات القطاع الحكومي

تتعلق إيرادات القطاع الحكومي بإيرادات أعمال البنية التحتية بالإضافة لإيرادات التأجير وإدارة الأملاك للقطاع الحكومي ومن أكبر العملاء الحكوميين شركة مدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية والمتجددة ورئاسة أمن الدولة والهيئة السعودية للتخصصات الصحية بالإضافة لعملاء حكوميين آخرين، حيث مثلت إيرادات القطاع الحكومي ما نسبته ٨,٣٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و١٩,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٥١,٨٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م من إجمالي الإيرادات. ارتفعت إيرادات القطاع الحكومي بنسبة ١٧٤,١٪ من ٢٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لاستحداث قطاع جديد للشركة وهو قطاع أعمال البنية التحتية حيث ساهم هذا القطاع بإيرادات إضافية من القطاع الحكومي قدرها ٣,٧ مليون ريال سعودي، وتعاقد المجموعة مع شركة تطوير للخدمات التعليمية التابعة لوزارة التعليم لتقديم خدمات إدارة المرافق، خلال نفس الفترة.

استمرت إيرادات القطاع الحكومي بالارتفاع بنسبة ٢٨٦,٣٪ لتصل إلى ٢٥٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وكان هذا الارتفاع مدعومًا بارتفاع إيرادات البنية التحتية نتيجة بدء الشركة تنفيذ مشاريع ربحتها مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية، بالإضافة لإكمال المجموعة عديد من مراحل مشروع هيئة تطوير البحر الأحمر، بالإضافة لتوقيع المجموعة عقود جديدة لإدارة مرافق شركة روشن العقارية خلال نفس الفترة.

ارتفعت إيرادات القطاع الحكومي بنسبة ٢١٤٪ من ٧١,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٢٥,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيًا مع ارتفاع إيرادات البنية التحتية نتيجة لإكمال المجموعة عديد من مراحل المشاريع القائمة، بالإضافة لفوز المجموعة بمشروع جديد مع هيئة تطوير بوابة الدرعية خلال نفس الفترة.

إيرادات الأفراد

تتعلق إيرادات الأفراد بإيرادات الإيجار للأفراد في مختلف المجمعات السكنية، حيث مثلت إيرادات الأفراد ما نسبته ٤٠,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و٢٨,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٢٠,٤٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م من إجمالي الإيرادات. انخفضت إيرادات الأفراد بنسبة ١٨,٥٪ من ١١٨,٧مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٩٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة المتغيرات الاقتصادية والسكانية التي حدثت في المملكة العربية السعودية مثل ارتفاع أسعار الإقامات والتأشيرات التي أثرت على سفر الكثير من الأجانب مما ساهم في انخفاض سكان المجمعات السكنية، بالإضافة لذلك قدمت المجموعة أسعار إيجار ارخص في المجمعات السكنية القديمة من أجل استغلال الوحدات الشاغرة مما ساهم في انخفاض إيراد الأفراد المتمثل بإيراد إيجار المجمعات السكنية.

ارتفعت إيرادات قطاع الأفراد بنسبة ٥,٤٪ لتصل إلى ١٠١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك ارتفاع الطلب على المشاريع السكنية المطورة اثر عمليات التطوير والتجديد التي قامت بها المجموعة على المشاريع السكنية خلال السنوات السابقة وقد بدأ أثر تنفيذ هذه التجديدات واضح على إيرادات السنة المالية ٢٠٢٠م المتعلقة بالمجمعات السكنية.

ارتفعت إيرادات الأفراد بنسبة ٥,٧٪ من ٥٠,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة افتتاح المجموعة مجمع سكني جديد في حي النرجس بمدينة الرياض مما ساهم في ارتفاع إيرادات الأفراد خلال نفس الفترة.

إيرادات العملاء قطاع التجاري والشركات

تتعلق إيرادات عملاء القطاع التجاري والشركات بإيرادات الإيجار بالإضافة لإيرادات إدارة المرافق للشركات ومن أكبر العملاء للقطاع التجاري والشركات مصرف الراجحي وشركة تكافل الراجحي وشركة أصالة الخليج لأعمال المقاولات، حيث مثلت إيرادات القطاع التجاري والشركات نسبته ٤٨,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و٤٥,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٢٤,١٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م من إجمالي الإيرادات. ارتفعت إيرادات القطاع التجاري والشركات بنسبة ٧,١٪ من ١٤٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٥٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة توقيع المجموعة عقد مع مصرف الراجحي لإدارة المرافق بقيمة ٢٠,١ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الاعتراف بإيرادات بلغت ٢٨,٤ مليون ريال سعودي لمشروع درة المدينة تماشيًا مع اكمال المجموعة مراحل من المشروع. قابل ذلك انخفاض في إيرادات الإيجار للقطاع التجاري بقيمة ٤٠,٣ مليون ريال سعودي بسبب خروج كثير من مستأجرين المحلات التجارية في العديد من مشاريع المجموعة التجارية بسبب حدوث أعمال التصليحات والبناء التي تقوم بها البلدية في مواقع المباني الاستثمارية خلال نفس الفترة.

انخفضت إيرادات القطاع التجاري والشركات بنسبة ٢١,٥٪ لتصل إلى ١٢٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض إيرادات مشروع درة المدينة تماشياً مع إكمال المجموعة لمعظم مراحل المشروع خلال السنة المالية ٢٠١٩م مما أدى لهذا الانخفاض، بالإضافة إلى انخفاض في إيرادات الإيجار للقطاع التجاري بقيمة ١١,٠ مليون ريال سعودي بسبب خروج الكثير من المستأجرين المحلات التجارية في عديد من مشاريع المجموعة التجارية بسبب استمرار أعمال التصليحات والبناء التي تقوم بها البلدية في مواقع المباني الاستثمارية. قابل ذلك ارتفاع بقيمة ٤٨٠ ألف ريال سعودي نتيجة توقيع المجموعة عقد مع شركة تكافل الراجحي لإدارة المرافق خلال نفس الفترة.

انخفضت إيرادات القطاع التجاري والشركات بنسبة ٧,١٪ من ٦٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥٨,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة لانخفاض إيرادات الإيجار لعملاء القطاع التجاري بقيمة ٢,٩

مليون ريال سعودي بسبب خروج عدداً من مستأجري المحلات التجارية في مشاريع المجموعة التجارية وبسبب استمرار أعمال تصليحات وبناء تقوم بها البلدية في شارع العليا حيث تتواجد بعض المباني الاستثمارية، بالإضافة إلى خصومات بقيمة ٤٥ يوما من قيمة الإيجار المحلات التجارية بسبب تأثير جائحة كورونا خلال الفترة.

إيرادات السفارات

تتعلق إيرادات السفارات بإيرادات تأجير المباني والأراضي لسفارات الدول والجهات الدبلوماسية كموقع للسفارة أو مكان سكن لمنسوبي هذه السفارات وتقع جميع العقارات التي تؤجرها المجموعة لعملاء السفارات في الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض (حي السفارات). حيث مثلت إيرادات السفارات ما نسبته ٢,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و٥,١٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٣,٦٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م. ارتفعت إيرادات السفارات بمعدل نمو مركب قدره ٤٨,٩٪ من ٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة تأجير العديد من المشاريع السكنية لمنسوبي سفارة الولايات المتحدة الأمريكية بالإضافة لمنسوبي سفارات أخرى ضمن الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض خلال نفس الفترة.

ارتفعت إيرادات السفارات بنسبة ٥,٠٪ من ٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٩,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة ارتفاع عدد المستأجرين في مباني المجموعة السكنية من قبل منسوبي السفارة الأمريكية والسفارة الاندونيسية.

إيرادات القطاعات الأخرى

بلغت الإيرادات الأخرى قيمة ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتعلقت بإيرادات عقود الإنشاء وقد تم إعادة تصنيفها ضمن إيرادات الإنشاء وضمن إيرادات عملاء القطاع التجاري والشركات في السنة المالية ٢٠١٩م.

بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وتعلقت بإيرادات الشركات التابعة تجاه المجموعة العقارية بشأن مشروع الوديان حيث قدمت الشركات التابعة خدمة إدارة للمشروع وأعمال إنشاءات أيضًا.

بلغت إيرادات القطاعات الأخرى ما قيمته سالب ١,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وكان الرصيد سلبي نتيجة لتحمل المجموعة العقارية خسائر من أحد الشركات التابعة وهي شركة العقارية السعودية للتعمير، حيث تعلق الرصيد السالب بتعويض هذه الخسائر للشركة كونها ارتبطت بمشروع الضاحية للشركة العقارية خلال نفس الفترة.

٤-١-٧-٥ الإيرادات بحسب نوع المشاريع

الجدول رقم (٢٦): الإيرادات بحسب نوع المشاريع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠١٩م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
المشاريع التجارية	١٦٢,٨٩٨	١٨٣,٣٢٤	٣٥٨,٥٦٣	١٢,٥٪	٩٥,٦٪	٤٨,٤٪	١٢٤,٨٣٣	٢٧٦,٣٤٩	١٢١,٤٪
المشاريع السكنية	١٣١,٩٩٨	١٥٤,٦٩٧	١٤١,٢٩٣	١٧,٢٪	(٨,٧٪)	٣,٥٪	٦٩,٠٨٤	٦٩,١٦٠	٠,١٪
متعدد النوع	١,٦٧٢	–	–	(١٠٠,٠٪)	–	–	–	–	–
الإجمالي	٢٩٦,٥٦٨	٣٣٨,٠٢١	٤٩٩,٨٥٦	١٤,٠٪	٤٧,٩٪	٢٩,٨٪	١٩٣,٩١٧	٣٤٥,٥٠٩	٧٨,٢٪
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات									
المشاريع التجارية	٥٤,٩٪	٥٤,٢٪	٧١,٧٪	(٠,٧)	١٧,٥	١٦,٨	٦٤,٤٪	٨٠,٠٪	١٥,٦
المشاريع السكنية	٤٤,٥٪	٤٥,٨٪	٢٨,٣٪	١,٣	(١٧,٥)	(١٦,٢)	٣٥,٦٪	٢٠,٠٪	(١٥,٦)
متعدد النوع	٠,٦٪	–	–	(٠,٦)	–	(٠,٦)	–	–	–

المصدر: معلومات الإدارة.

المشاريع التجارية

تتعلق إيرادات المشاريع التجارية بالإيرادات من المشاريع التجارية التي تشمل المحلات التجارية والشركات والجهات الحكومية بمختلف أنواع المشاريع والخدمات سواء من تأجير وإدارة ممتلكات أو مشاريع البنية التحتية حيث تصنف المجموعة جميع مشاريع البنية التحتية كمشاريع تجارية، وقد مثلت إيرادات المشاريع التجارية ما نسبته ٥٤,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و٥٤,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٧١,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م من إجمالي الإيرادات. ارتفعت إيرادات المشاريع التجارية بنسبة ١٢,٥٪ من ١٦٢,٩مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٨٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة استحداث قطاع جديد للشركة وهو قطاع أعمال البنية التحتية مما ساهم في ارتفاع إيرادات المشاريع التجارية بالإضافة لارتفاع عدد العقود إدارة المرافق نتيجة توقيع المجموعة عديد من العقود الجديدة مع مصرف الراجحي وشركة تطوير للخدمات التعليمية التابعة لوزارة التعليم لإدارة المرافق، قابل ذلك انخفاض إيرادات الإيجار تجاه المشاريع التجارية بمقدار ٢٣,٦ مليون ريال سعودي بسبب خروج الكثير من المستأجرين في المحلات التجارية في عديد من مشاريع المجموعة التجارية نتيجة أعمال التصليحات والبناء التي تقوم بها البلدية في مواقع المباني الاستثمارية خلال نفس الفترة.

استمرت إيرادات المشاريع التجارية بالارتفاع بنسبة ٩٥,٦٪ لتصل إلى ٣٥٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع إيرادات أعمال البنية التحتية نتيجة بدأ المجموعة تنفيذ مشاريع ربحتها مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح خلال نفس الفترة.

ارتفعت إيرادات المشاريع التجارية بنسبة ١٢١,٤٪ من ١٢٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٧٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيًا مع ارتفاع إيرادات البنية التحتية نتيجة لإحراز المجموعة تقدم ملحوظ في العديد من المشاريع القائمة، بالإضافة لبدء الشركة أعمال البنية التحتية لمشروعين جديدين فازت بهما وهي مع شركة الفالح وهيئة تطوير بوابة الدرعية خلال نفس الفترة.

المشاريع السكنية

تتعلق إيرادات المشاريع السكنية بالإيرادات من خلال المشاريع السكنية للشركة تجاه عملاء المجموعة من الأفراد والسفارات وبعض الجهات الحكومية حيث تتمثل المشاريع والخدمات في الإيجار وأعمال الإنشاء، ومثلت إيرادات المشاريع السكنية ما نسبته ٤٤,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٨م و٤٥,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٩م و٢٨,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م من إجمالي الإيرادات. ارتفعت إيرادات المشاريع السكنية بنسبة ١٧,٢٪ من ١٣٢,٠مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٥٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لارتفاع إيرادات أعمال الإنشاء بمقدار ٣٤,٧ مليون ريال سعودي تماشياً مع إكمال المجموعة معظم مراحل مشاريع الإنشاءات بشكل رئيسي مشروع الطائف ومشروع درة المدينة خلال السنة المالية ٢٠١٩م.، قابل ذلك انخفاض إيرادات الإيجار تجاه المشاريع السكنية بمقدار ١٣,٤ مليون ريال سعودي بسبب المتغيرات الاقتصادية والسكانية مثل ارتفاع أسعار الإقامات والتأشيرات التي أثرت على سفر الكثير من الأجانب مما ساهم في انخفاض سكان المجمعات السكنية، بالإضافة لذلك قدمت المجموعة أسعار إيجار أرخص في المجمعات السكنية القديمة من أجل استغلال الوحدات الشاغرة مما ساهم في هذا الانخفاض خلال نفس الفترة.

انخفضت إيرادات المشاريع السكنية بنسبة ٨,٧٪ لتصل إلى ١٤١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض إيرادات الإنشاء بمقدار ٢٤,٠ مليون ريال سعودي تماشياً مع إكمال المجموعة عديد من مراحل مشروع درة المدينة في قطاع الإنشاءات. قابل ذلك ارتفاع إيرادات الإيجار تجاه المشاريع السكنية بمقدار ٦,٣ مليون ريال سعودي بسبب تأجير العديد من المشاريع السكنية لمنسوبي سفارة الولايات المتحدة الأمريكية خاصةً بالإضافة لمنسوبي سفارات أخرى ضمن الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض خلال نفس الفترة خلال نفس الفترة.

استقرت نسبيًا إيرادات المشاريع السكنية عند ٦٩,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وفي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

المشاريع متعدد النوع

بلغت إيرادات المشاريع متعدد النوع ما قيمته ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ومثلت ما نسبته ٠,٦٪ من إجمالي الإيرادات، وتعلقت بالإيرادات من خلال مشاريع أعمال الإنشاء وتقديم الشركة العقارية «الشركة الأم» مشاريع صيانة المباني. انخفضت إيرادات المشاريع متعدد النوع نتيجة إعادة تصنيف إيرادات الإنشاء كبند مستقل وتوقف الشركة العقارية «الشركة الأم» عن تقديم مشاريع صيانة المباني خلال نفس الفترة.

0-1-V-0 تكلفة الإيرادات

الجدول رقم (٢٧): تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
تكاليف مواد	–	١٨,٢٠٤	٩١,٨٠٣	–	٤٠٤,٣٪	–	١٧,١٧٥	٦٨,٨٤٧	٣٠٠,٩٪
عقود من الباطن	–	–	٨٤,٠١١	–	–	–	٢١,٦٨٤	٧٧,٢٧١	٢٥٦,٤٪
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى	٢٩,٣٠٨	٦٣,٢٢٧	٨١,٤٨٧	١١٥,٧٪	٢٨,٩٪	٦٦,٧٪	٣٢,٨٠٥	٤٦,٥٦٦	٤١,٩٪
استهلاك	٤٣,٧٦٩	٤٧,١٩٠	٦١,٨٥٢	٧,٨٪	٣١,١٪	١٨,٩٪	٢٦,٢٢٧	٢٨,١٥٧	٧,٤٪
مصاريف صيانة	٢٨,٥٤٠	٣٠,٢٠٨	٢٤,٩١١	٥,٨٪	(١٧,٥٪)	(٦,٦٪)	٧,٨٤٨	٥,٢٠١	(٣٣,٧٪)
أخرى	٩,٧٥٢	٧,٥٥٨	١٤,٦٥٣	(٢٢,٥٪)	٩٣,٩٪	٢٢,٦٪	٣,٠٠٢	٨,٢٦٧	١٧٥,٤٪
الإجمالي	١١١,٣٦٩	١٦٦,٣٨٧	٣٥٨,٧١٧	٤٩,٤٪	١١٥,٦٪	٧٩,٥٪	١٠٨,٧٤١	٢٣٤,٣٠٩	١١٥,٥٪
عدد الموظفين	٤٩٧	٨٣٠	٨٩٠	٣٣٣	٦٠	(٥٥٧)	٨٨٢	٧٧٣	(١٠٩)
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات									
تكاليف مواد	–	٥,٤٪	١٨,٤٪	٥,٤	١٣,٠	١٨,٤	٨,٩٪	١٩,٩٪	١١,١
عقود من الباطن	–	–	١٦,٨٪	–	١٦,٨	١٦,٨	١١,٢٪	٢٢,٤٪	١١,٢
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى	٩,٩٪	١٨,٧٪	١٦,٣٪	٨,٨	(٢,٤)	٦,٤	١٦,٩٪	١٣,٥٪	(٣,٤)
استهلاك	١٤,٨٪	١٤,٠٪	١٢,٤٪	(٠,٨)	(١,٦)	(٢,٤)	١٣,٥٪	٨,١٪	(٥,٤)
مصاريف صيانة	٩,٦٪	٨,٩٪	٥,٠٪	(٠,٧)	(٤,٠)	(٤,٦)	٤,٠٪	١,٥٪	(٢,٥)
أخرى	٣,٣٪	٢,٢٪	٢,٩٪	(١,١)	٠,٧	(٠,٤)	١,٥٪	٢,٤٪	٠,٨
الإجمالي	٣٧,٦٪	٤٩,٢٪	٧١,٨٪	١١,٧	٢٢,٥	٣٤,٢	٥٦,١٪	٦٧,٨٪	١١,٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

تكاليف مواد

تتمثل تكاليف المواد بشكل رئيسي في مواد الخام ومواد البناء مثل الصلب والخرسانة والحديد والأنابيب والكابلات الكهربائية وجميع المواد اللازمة لمشاريع الإنشاءات ومشاريع البنية التحتية. ارتفعت تكاليف المواد بنسبة ٤٠٤,٣٪ من ١٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٩١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تكثيف عمليات المجموعة والتوسع في مشاريع البنية التحتية والإنشاءات وبالأخص مشروع تطوير البحر الأحمر ومشروع شركة آمالا ومشروع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وهيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة الفالح. والجدير بالذكر أنه قد ارتفعت نسبة تكاليف المواد من إجمالي الإيرادات من ٥,٤٪ إلى ١٨,٤٪ خلال نفس الفترة.

ارتفعت تكاليف المواد بنسبة ٣٠٠,٩٪ من ١٧,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٦٨,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة الفوز بمشروعين إضافيين جديدين يتعلقان بأعمال البنية التحتية مع شركة الفالح ومع هيئة تطوير بوابة الدرعية مما أدى لارتفاع تكاليف المواد خلال نفس الفترة.

عقود من الباطن

تتمثل مصاريف عقود من الباطن بمصاريف الخدمات التي يتم تنفيذها في مشاريع البنية التحتية حيث تعاقدت المجموعة من الباطن مع مقاولين من أجل الحفر والزفلتة وبناء الخرسانة وغيرها. بلغت مصاريف عقود من الباطن ما قيمته ٨٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وتعلقت بالمشاريع مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية وشركة تطوير البحر الأحمر ح كما لم تحتاج المجموعة للقيام بأعمال من الباطن خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت مصاريف عقود من الباطن بنسبة ٢٥٦,٤٪ من ٢١,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٧٧,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى التوسع في عدد المشاريع للمجموعة وفوزها بمشروعين إضافيين متعلقين بأعمال البنية التحتية مع شركة الفالح ومع شركة هيئة تطوير بوابة الدرعية حيث تم التعاقد من الباطن من أجل مشاريع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) وشركة آمالا هيئة تطوير بوابة الدرعية والجدير بالذكر أنه قد ارتفعت نسبة مصاريف العقود من الباطن من إجمالي الإيرادات من ١١,٢٪ إلى ٢٢,٤٪ خلال نفس الفترة.

رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى

تتمثل رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بشكل رئيسي في الرواتب الأساسية للموظفين، وتكلفة بدل السكن والنقل، بالإضافة إلى العلاوات والمصاريف الأخرى التي تتعلق بالموظفين. ارتفعت مصاريف الرواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ١١٥,٧٪ من ٢٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٣٣٣ موظف من ٤٩٧ موظف إلى ٨٣٠ موظف بسبب استعداد المجموعة للدخول في مشاريع البنية التحتية ومشاريع للإنشاءات مما ساهم في هذا الارتفاع في عدد الموظفين خلال نفس الفترة.

استمرت مصاريف الرواتب والأجور الموظفين والمزايا الأخرى بالارتفاع بنسبة ٢٨,٩٪ لتصل إلى ٨١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى ارتفاع التوظيف بنحو ٦٠ موظف خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت مصاريف الرواتب والأجور الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ٤١,٩٪ من ٣٢,٨مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٤٦,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة لارتفاع عدد المهندسين ومدراء المشاريع الذين تم توظيفهم لأعمال البنية التحتية تماشيًا مع توسع نشاطات المجموعة حيث لدى هؤلاء الموظفين المتخصصين حزمة رواتب عالية مقارنة ببقية موظفي العمليات للمجموعة.

استهلاك

ارتفعت مصاريف الاستهلاك بنسبة ٧,٨٪ من ٤٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيًا مع إضافات على الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية خلال نفس الفترة.

استمرت مصاريف الاستهلاك بالارتفاع بنسبة ٣١,١٪ لتصل إلى ٦١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيًا مع إضافات على الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية خلال نفس الفترة.

ارتفعت مصاريف الاستهلاك بنسبة ٧,٤٪ من ٢٦,٢مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٨,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيًا مع إضافات على بند الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية خلال نفس الفترة.

مصاريف صيانة

تتمثل مصاريف الصيانة في مصاريف صيانة وإصلاح المكاتب وتكييف الهواء والمصاعد وصيانة الآلات والمعدات في مواقع الإنشاء عند الحاجة بالإضافة لمصاريف صيانة أخرى. ارتفعت مصاريف الصيانة بنسبة ٥,٨٪ من ٢٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لارتفاع احتياجات الصيانة للمباني، بالإضافة لتوقيع المجموعة مشاريع جديدة خاصةً بإدارة المرافق وبالتحديد مع مصرف الراجحي وشركة تطوير للخدمات التعليمية خلال نفس الفترة.

انخفضت مصاريف الصيانة بنسبة ١٧,٥٪ لتصل إلى ٢٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لانخفاض الحاجة لصيانة المباني تماشيًا مع حظر التجول وإجراءات التباعد الاجتماعي التي تمت في المملكة العربية السعودية خلال جائحة كورونا بالسنة المالية ٢٠٢٠م.

انخفضت مصاريف الصيانة بنسبة ٣٣,٧٪ من ٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة انخفاض الحاجة لصيانة بعض المرافق في المباني بسبب استمرار العمل عن بعد في كثير من الشركات في المملكة العربية السعودية.

أخرى

تتمثل المصاريف الأخرى بشكل رئيسي في مصاريف عامة ومصاريف إدارية ومصاريف إيجار أرض ومصاريف الحراسة والأمن بالإضافة لمصاريف أخرى. انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة ٢٢,٥٪ من ٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لانخفاض المصاريف العامة بمقدار ١,٧ مليون ريال سعودي حيث انه عندما تم تطبيق نظام الساب في المجموعة بالسنة المالية ٢٠١٨م تم تسجيل الكثير من المصاريف ضمن مركز تكلفة المصاريف العامة وتم تعديل ذلك في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٩٣,٩٪ لتصل إلى ١٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لوجود مصروف استئجار أرض بمبلغ ٧,٩ مليون ريال سعودي تم تسجيله عن طريق الخطأ في السنة المالية ٢٠٢٠م نظرًا لإغفال المستشار المحاسبي للمجموعة بعض الأراضي عندما طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) في السنة المالية ٢٠١٩م، حيث تم التصحيح وتم اعتبار الأراضي التي لم تضم كمصروف خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ١٧٥,٤٪ من ٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٨,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع المصاريف الإدارية بمقدار ٣,٥ مليون ريال سعودي بسبب مصاريف تعلقت بموظفين وعقود لإدارة المباني السكنية والتجارية للمجموعة، بالإضافة لارتفاع مصاريف الحراسة والأمن بمقدار ١,١ مليون ريال سعودي بسبب حصول المجموعة على عقود إدارة مرافق جديدة تضمنت خدمات الحراسة والأمن خلال نفس الفترة.

٦-١-٧-٥ المصاريف العمومية والإدارية

الجدول رقم (٢٨): المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى	٦٦,٠٨٥	٨٥,٢٨٣	٩٣,٢٨١	٢٩,١٪	٩,٤٪	١٨,٨٪	٤٢,٥٨٤	٤٤,٢٦٣	٣,٩٪
أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية	١٣,٠٣٢	٤٤,٥٦٤	٤٠,٠١١	٢٤٢,٠٪	(١٠,٢٪)	٧٥,٢٪	٥,٢٦١	٩,٠٤٢	٧١,٩٪
بدلات حضور ومكافآت اللجان	١٠,٤٠٠	١٠,٤٤٧	١١,٤٠٨	٠,٥٪	٩,٢٪	٤,٧٪	٤,٨٧٣	١,٧٠٣	(٦٥,١٪)
مصاريف تقنية المعلومات	٩٦٧	٢,٧٣٤	٦,٣٥٤	١٨٢,٧٪	١٣٢,٤٪	١٥٦,٣٪	٨٢٧	٣,٢٧٤	٢٩٥,٩٪
استهلاك	٤,١٠٣	٣,٤٠٠	٤,٥٧٢	(١٧,١٪)	٣٤,٥٪	٥,٦٪	٣,٦٢٩	٤,٢٥٧	١٧,٣٪
إطفاء موجودات غير ملموسة	٣,٧٩١	٦,٥٩٨	٣,٧٢٨	٧٤,٠٪	(٤٣,٥٪)	(٠,٨٪)	١,٥٤٨	–	(١٠٠,٠٪)
أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الانماء العقاري العقاري	–	٢٨,١١٤	–	–	(١٠٠,٠٪)	–	–	–	–
مخصص رسوم الأراضي البيضاء	٤,٥١٩	١٧,١٩١	–	٢٨٠,٤٪	(١٠٠,٠٪)	–	–	–	–
مصاريف السفر	١,٨٠٧	–	–	(١٠٠,٠٪)	–	–	٥٣	٤٦	(١٣,٢٪)
منافع عامة	٣,٣٠٧	–	–	(١٠٠,٠٪)	–	–	٢٤٨	٤٩٦	١٠٠,٠٪
مصاريف إيجار قصير الأجل	٢,١٣٣	–	–	(١٠٠,٠٪)	–	–	٤٣٨	٩٢٧	١١١,٦٪
أخرى	١١,٨٧٣	١٢,٨٠٧	١٢,١٧٦	٧,٩٪	(٤,٩٪)	١,٣٪	٧,٠٨٨	٨,٩١٦	٢٥,٨٪
الإجمالي	١٢٢,٠١٧	٢١١,١٣٨	١٧١,٥٣٠	٧٣,٠٪	(١٨,٨٪)	١٨,٦٪	٦٦,٥٤٩	٧٢,٩٢٤	٩,٦٪
عدد الموظفين	٢٦٨	٢٩٠	٢٨٧	٢٢	(٣)	١٩	٢٨٧	٢٧٢	(١٥)
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات									
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى	٢٢,٣٪	٢٥,٢٪	١٨,٧٪	٢,٩	(٦,٦)	(٣,٦)	٢٢,٠٪	١٢,٨٪	(٩,١)
تعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية	٤,٤٪	١٣,٢٪	٨,٠٪	٨,٨	(٥,٢)	٣,٦	٢,٧٪	٢,٦٪	(٠,١)
بدلات حضور ومكافآت اللجان	٣,٥٪	٣,١٪	٢,٣٪	(٠,٤)	(٠,٨)	(١,٢)	٢,٥٪	٠,٥٪	(٢,٠)
مصاريف تقنية المعلومات	٠,٣٪	٠,٨٪	١,٣٪	٠,٥	٠,٥	٠,٩	٠,٤٪	٠,٩٪	٠,٥
استهلاك	١,٤٪	١,٠٪	٠,٩٪	(٠,٤)	(٠,١)	(٠,٥)	١,٩٪	١,٢٪	(٠,٦)
إطفاء موجودات غير ملموسة	١,٣٪	٢,٠٪	٠,٧٪	٠,٧	(١,٢)	(٠,٥)	٠,٨٪	٠,٠٪	(٠,٨)
أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الانماء العقاري العقاري	٠,٠٪	٨,٣٪	٠,٠٪	٨,٣	(٨,٣)	–	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠
مخصص رسوم الأراضي البيضاء	١,٥٪	٥,١٪	٠,٠٪	٣,٦	(٥,١)	(١,٥)	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠
مصاريف السفر	٠,٦٪	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠,٦)	–	(٠,٦)	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠
منافع عامة	١,١٪	٠,٠٪	٠,٠٪	(١,١)	–	(١,١)	٠,١٪	٠,٠٪	٠,٠

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
مصاريف إيجار قصير الأجل	٠,٧٪	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠,٧)	–	(٠,٧)	٠,٢٪	٠,٣٪	٠,١
أخرى	٤,٠٪	٣,٨٪	٢,٤٪	(٠,٢)	(١,٤)	(١,٦)	٣,٧٪	٢,٦٪	١,١
الإجمالي	٤١,١٪	٦٢,٥٪	٣٤,٣٪	٢١,٣	(٢٨,١)	(٦,٨)	٣٤,٣٪	٢١,١٪	(١٣,٢)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى

تتمثل الرواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بشكل رئيسي في الرواتب الأساسية للموظفين وتكلفة بدل السكن والنقل بالإضافة إلى العلاوات والمصاريف الأخرى التي تتعلق بالموظفين. ارتفعت مصاريف الرواتب والأجور الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ٢٩,١٪ من ٦٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٨٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٢٢ موظف من ٢٦٨ موظفاً إلى ٢٩٠ موظف وكان هذا الارتفاع في عدد الاستقطاب بسبب تأسيس شركة الوديان خلال السنة المالية ٢٠١٨م خلال نفس الفترة.

استمرت مصاريف الرواتب والأجور الموظفين والمزايا الأخرى بالارتفاع بنسبة ٩,٤٪ لتصل إلى ٩٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة إلى استقطاب المجموعة موظفين جدد قدمت لهم حزمة رواتب وامتيازات منافسة عن باقي السوق لجذب الخبرات اللازمة للعمل في المجموعة.

ارتفعت مصاريف الرواتب والأجور الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ٣,٩٪ من ٤٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٤٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعزى ذلك إلى استقطاب المجموعة موظفين جدد قدمت لهم حزمة رواتب وامتيازات منافسة عن باقي السوق لجذب الخبرات اللازمة للعمل في المجموعة.

أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية

تتمثل مصاريف الأتعاب المهنية والاستشارية والرسوم الحكومية بشكل رئيسي في مصاريف مستشاري المشاريع وغيرهم من المستشارين القانونيين ومراجعي الحسابات والضرائب بالإضافة للرسوم الحكومية ومصاريف الرخص التجارية. ارتفعت مصاريف الأتعاب المهنية والاستشارية والرسوم الحكومية بنسبة ٢٤٢,٠٪ من ١٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة عكس مصاريف مرسملة على مشروع الوديان كانت تتعلق باستشارات عن المشروع.

انخفضت مصاريف الأتعاب المهنية والاستشارية والرسوم الحكومية بنسبة ١٠,٢٪ لتصل إلى ٤٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى استشارات تعلقت بتطوير أنظمة ولوائح تتعلق بمشروع الوديان بقيمة ٢٢,٢ مليون ريال سعودي، بالإضافة لمصاريف ضريبة على بيع العقارات بقيمة ٢٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م فيما يتعلق بمجموعة أراضي تم تسليمها إلى بنك الإنماء للاستثمار مقابل جميع الأسهم في صندوق الإنماء العقارية العقاري حيث اعتبرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أن هذه الصفقة بمثابة بيع للأراضي. لذلك تم فرض ضريبة قيمة مضافة بمقدار ٥٪ على هذه العملية. خلال نفس الفترة.

ارتفعت مصاريف الأتعاب المهنية والاستشارية والرسوم الحكومية بنسبة ٧١,٩٪ من ٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل رئيسي لارتفاع في أتعاب المحامين المتعلقة في استشارة قانونية بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي لتقديم المشورة بشأن رسوم الأراضي البيضاء المحتملة، وأتعاب محامين بقيمة ٩٢٤ ألف ريال سعودي فيما يتعلق بدعوى مرفوعة ضد شركة عقارية أخرى لاستعادة مدفوعات نقدية تبلغ ٥٠,٠ مليون ريال سعودي مقابل صفقة غير مكتملة، بالإضافة لارتفاع مصاريف قانونية أخرى خلال نفس الفترة.

بدلات حضور ومكافآت اللجان

يتم تقديم مكافأة سنوية تبلغ ٢٠٠ ألف ريال سعودي لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وتبلغ المكافآت السنوية ١٠٠ ألف ريال سعودي لكل عضو، في حين أن رسوم حضور اجتماعات مجلس الإدارة تبلغ ٥ آلاف ريال سعودي لكل عضو ولكل اجتماع. استقرت مصاريف بدلات حضور ومكافآت اللجان بشكل طفيف نسبيًا عند ١٠,٤ مليون ريال سعودي في السنتين المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م ثم ارتفعت بنسبة ٩,٢٪ لتصل إلى ١١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة موافقة مجلس إدارة المجموعة الجديد على دفع مكافآت السنة المالية ٢٠١٩م خلال السنة المالية ٢٠٢٠م مما ساهم في ارتفاع مصاريف بدلات حضور ومكافآت اللجان خلال نفس الفترة.

انخفضت مصاريف بدلات حضور ومكافآت اللجان بنسبة ٦٥,١٪ من ٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة عدم تفويض أو موافقة المجلس بدفع أي مكافآت لأعضاء اللجان خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مصاريف تقنية المعلومات

تتمثل مصاريف تقنية المعلومات بمصاريف صيانة البرامج التقنية ومصاريف تجديد الرخص لبرامج التقنية التي تحتاجها المجموعة لإدارة عملياتها. ارتفعت مصاريف تقنية المعلومات بمعدل نمو مركب قدره ١٥٦,٣٪ من ٩٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة: (١) ارتفاع احتياجات صيانة تقنية المعلومات تماشيًا مع الإضافات والتطويرات الإلكترونية التي قامت بها المجموعة،(٢) ارتفاع عدد الرخص المدرة لنظام الساب تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين بالإضافة لتجديد الرخص المعلوماتية للمجموعة (٣) تم القيام بالعديد من التصاميم الإلكترونية لمشروع الوديان أثناء مرحلة التطوير. والجدير بالذكر أن المجموعة تقوم برسملة مصاريف تطوير برامج تقنية المعلومات في بند الأصول غير الملموسة.

ارتفعت مصاريف تقنية المعلومات بنسبة ٢٩٥,٩٪ من ٨٢٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيًا مع ارتفاع احتياجات تقنية المعلومات للشركة ومصاريف تراخيص متعلقة بنظام الساب والتي تتيح الوصول إلى المزيد من الميزات على النظام خلال نفس الفترة.

استهلاك

انخفضت مصاريف الاستهلاك بنسبة ١٧,١٪ من ٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة استبعادات بقيمة ٥,٤ مليون ريال سعودي على بند الممتلكات والمعدات بالإضافة لتلف كثير من الأصول وعدم احتساب مصروف استهلاك عليها خلال نفس الفترة.

ارتفعت مصاريف الاستهلاك بنسبة ٣٤,٥٪ لتصل إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشيًا مع إضافات على الممتلكات والمعدات بمقدار ١٢,٢ مليون ريال سعودي تعلقت بشكل رئيسي في الآلات والمعدات بسبب استعداد الشركة لبدء مشاريع جديدة لأعمال البنية التحتية مع شركة الفالح وشركة وهيئة تطوير بوابة الدرعية خلال نفس الفترة.

ارتفعت مصاريف الاستهلاك بنسبة ١٧,٣٪ من ٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيًا مع إضافات على الممتلكات والمعدات بمقدار ٣,٠ مليون ريال سعودي تعلقت بشكل رئيسي في الآلات والمعدات تماشيًا مع أعمال مشاريع أعمال البنية التحتية خلال نفس الفترة.

إطفاء موجودات غير ملموسة

ارتفعت مصاريف الإطفاء بنسبة ٧٤,٠٪ من ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لتكاليف تراخيص تكنولوجيا المعلومات التي سجلها المراجع في السنة المالية ٢٠١٩م ضمن استهلاك الأصول غير الملموسة، حيث كان ينبغي تسجيل تكاليف تراخيص تكنولوجيا المعلومات ضمن نفقات تكنولوجيا المعلومات في السنة المالية ٢٠١٩م بدلاً من ذلك.

انخفضت مصاريف الإطفاء بنسبة ٤٣,٥٪ لتصل إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة رجوعها لمستواها الطبيعي حيث كما تم ذكره رصيد السنة المالية ٢٠١٩م تسجيل تكاليف تراخيص التكنولوجيا في البند الصحيح وإزالتها من بند الإطفاء مما أدى لرجوع مصروف الإطفاء لمستواه الطبيعي خلال نفس الفترة.

بلغت مصاريف الإطفاء ما قيمته ١,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الإنماء العقارية العقاري

بلغت أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الانماء العقارية العقاري ما قيمته ٢٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، وتعلقت بمخصص وضعته المجموعة للتسويات المحتملة تجاه مدير صندوق الإنماء العقارية (بنك الإنماء الاستثماري) عندما قررت الإدارة تصفية الصندوق حيث رأت الإدارة بأنه من غير المجدي للشركة الاستمرار في هذا الصندوق. والجدير بالذكر أن المجموعة لم تدفع من هذا المخصص إلا ما قيمته ١٠,٠ ملايين ريال سعودي كتسوية لمدير صندوق الإنماء العقارية، وقامت المجموعة بتسجيل مبلغ قدره ١٨,٨ مليون ريال سعودي كجزء من الإيرادات الأخرى كعكس لمخصص أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة للشركة خلال نفس الفترة.

مخصص رسوم الأراضي البيضاء

يمثل مخصص رسوم الأراضي البيضاء مخصصًا للأراضي المعطلة (الخالية) فيما يتعلق ببرنامج الأراضي البيضاء التابع لوزارة الإسكان، وينص هذا البرنامج على دفع رسوم سنوية للأراضي البيضاء (الخالية) من قبل الجهات غير الحكومية قدرها نسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. بلغ المخصص ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفع إلى ١٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع مطالبات والفواتير المقدمة من الجهات الحكومية المعنية، وانخفض رصيد المخصص إلى لا شيء في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة دفع المجموعة جميع المبالغ المستحقة خلال نفس الفترة.

مصاريف السفر

تتعلق مصاريف السفر بمصاريف الموظفين الإداريين داخل وخارج المملكة العربية السعودية ومصاريف احتياجات السفر حيث بلغت ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، والجدير بالذكر أنه تمت إعادة تصنيف هذه المصاريف إلى المصاريف الأخرى خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

منافع عامة

تتعلق مصاريف المنافع العامة بمصاريف المياه والكهرباء والتكييف اللازمة لتشغيل مباني المجموعة حيث بلغت ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، والجدير بالذكر أنه تمت إعادة تصنيف هذه المصاريف إلى المصاريف الأخرى خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

مصاريف إيجار قصير الأجل

بلغت مصاريف الإيجار قصيرة الأجل ما قيمته ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وتعلقت بمصاريف إيجار الشركات التابعة في المباني المملوكة لشركة العقارية حيث أخطأ المراجع الخارجي للشركة ولم يستبعد هذا النوع من المصاريف كونه يتعلق بمعاملات مع أطراف ذات علاقة حيث تم تغيير معاملة هذه المصاريف ولم يتم اعتباره كمصروف بالسنوات اللاحقة . والجدير بالذكر أنه تم إعادة تصنيف بعض مصاريف قصيرة الأجل بمبالغ قليلة ضمن المصاريف الأخرى خلال نفس الفترة.

أخرى

تتمثل المصاريف الأخرى بشكل رئيسي في مصاريف مواد مستهلكة، ومصاريف عامة، ومصاريف إيجار ومصاريف سفر، ومصاريف عكس تكاليف مرسملة بالإضافة لمصاريف أخرى. ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٧,٩٪ من ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع في مصاريف المواد المستهلكة بمقدار ٤,٨ مليون ريال سعودي بسبب الزيادة في استهلاك للمواد المستهلكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة، قابل ذلك انخفاض المصاريف الأخرى بسبب الانخفاض في المصاريف العامة الأخرى خلال نفس الفترة.

انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة ٤,٩٪ لتصل إلى ١٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض في مصاريف المواد المستهلكة بمقدار ٤,٧ مليون ريال سعودي بسبب الانخفاض في الحاجة لتلك المواد. قابل ذلك مصاريف بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي تعلقت بعكس تكاليف مرسملة على مشروع الوديان بسبب القرار الحكومي بتوقف البناء في منطقة الوديان خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٢٥,٨٪ من ٧,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع المصاريف العامة بمقدار ٢,٦ مليون ريال سعودي بسبب تسويات عمالية خاصة بشركة الوديان. قابل ذلك انخفاض مصاريف عكس تكاليف مرسلمة بمقدار ٢,٠ مليون ريال سعودي بسبب عكس معظم التكاليف المسلمة لمشروع الوديان في السنة المالية ٢٠٢٠م خلال نفس الفترة.

٧-١-٧-٥ المصاريف البيعية والتسويقية

الجدول رقم (٢٩): المصاريف البيعية والتسويقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
خسائر الائتمان المتوقعة	١٥,٢٢٦	١٢,٨٧٨	٢٣,١٤٤	(١٥,٤٪)	٧٩,٧٪	٢٣,٣٪	٧,٣١٥	١٤,٨٣٧	١٠٢,٨٪
عمولة مبيعات	–	–	١٣,٦٧١	–	–	–	–		–
رواتب وأجور موظفين ومزايا اخرى	٣,٨٦٢	٧,٥٧٧	١١,٢٠٣	٩٦,٢٪	٤٧,٩٪	٧٠,٣٪	٥,٨٣٠	٦,٢٤٧	٧,٢٪
إعلانات وتسويق	٢,٨٧٩	٢٣,٢٨٣	٣,١٣٢	٧٠٨,٧٪	(٨٦,٥٪)	٤,٣٪	٢٠٧	٤,٣١٨	١٩٨٦,٠٪
أخرى	٢,١٨٠	١,٤٠٨	١,٤٨١	(٣٥,٤٪)	٥,٢٪	(١٧,٦٪)	٥٨٨	١,٠٣٧	٧٦,٤٪
الإجمالي	٢٤,١٤٧	٤٥,١٤٦	٥٢,٦٣١	٨٧,٠٪	١٦,٦٪	٤٧,٦٪	١٣,٩٤٠	٢٦,٤٣٩	٨٩,٧٪
عدد الموظفين	٢٢	١٥	٣٥	(٧)	٢٠	٢٣	٢٣	٣٨	١٥
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات									
خسائر الائتمان المتوقعة	٥,١٪	٣,٨٪	٤,٦٪	(١,٣)	٠,٨	(٠,٥)	٣,٨٪	٤,٣٪	٠,٥
عمولة مبيعات	–	–	٢,٧٪	–	٢,٧	٢,٧	–	–	–
رواتب وأجور موظفين ومزايا اخرى	١,٣٪	٢,٢٪	٢,٢٪	٠,٩	٠,٠	٠,٩	٣,٠٪	١,٨٪	(١,٢)
اعلانات وتسويق	١,٠٪	٦,٩٪	٠,٦٪	٥,٩	(٦,٣)	(٠,٣)	٠,١٪	١,٢٪	١,١
أخرى	٠,٧٪	٠,٤٪	٠,٣٪	(٠,٣)	(٠,١)	(٠,٤)	٠,٣٪	٠,٣٪	(٠,٠)
الإجمالي	٨,١٪	١٣,٤٪	١٠,٥٪	٥,٢	(٢,٨)	٢,٤	٧,٢٪	٧,٧٪	٠,٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

خسائر الائتمان المتوقعة

يتعلق مصروف الخسائر الائتمانية المتوقعة بالإضافات على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة التجارية نتيجة قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) على النهج المبسط على أساس متوسط مخصص ديون مشكوك في تحصيلها المتوقعة على مدى أعمار الذمم التجارية المدينة بتاريخ كل القوائم المالية. انخفض مصروف الخسائر الائتمانية المتوقعة بنسبة ١٥,٤٪ من ١٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢,٩ مليون ريال سعودي تماشيًا مع سياسة المخصص اثر انخفاض المبالغ في أعمار المدينين التجاريين المدينة لأكثر من عامين حيث تم إطفاء بعض هذه المبالغ المدينة خلال السنة المالية ٢٠١٨م. ارتفع مصروف الخسائر الائتمانية المتوقعة بنسبة ٧٩,٧٪ ليصل إلى ٢٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة تغيير سياسة المخصص وزيادة معدل التحوط تماشيًا مع ارتفاع المخاطر الائتمانية للمدينون التجاريون بسبب جائحة كورونا العالمية حيث جرى التغيير في سياسة المخصص في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفع مصروف الخسائر الائتمانية المتوقعة بنسبة ١٠٢,٨٪ من ٧,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة تغيير سياسة المخصص وزيادة معدل التحوط تماشيًا مع ارتفاع المخاطر الائتمانية للمدينون التجاريون بسبب جائحة كورونا العالمية.

عمولة مبيعات

تتمثل عمولة المبيعات بشكل رئيسي في مكافآت مندوبين المبيعات وموظفي التأجير في الشركة وسماسرة البيع لمشروع الضاحية حيث جرى بيع وحدات هذا المشروع على الخريطة خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. حيث بلغت عمولة المبيعات والتأجير ما قيمته ١٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

رواتب وأجور موظفين ومزايا اخرى

تتمثل رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بشكل رئيسي في الرواتب الأساسية للموظفين، وتكلفة بدل السكن والنقل، بالإضافة إلى العلاوات والمصاريف الأخرى التي تتعلق بالموظفين. ارتفعت مصاريف رواتب وأجور الموظفين والمزايا الأخرى بمعدل نمو مركب قدره ٤٧,٩٪ من ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع عدد الموظفين بنحو ٢٣ موظف وجلب موظفين جدد من ذوي الخبرة حيث قدمت لهم المجموعة حزمة تعويضات أعلى من الموظفين المتواجدين بها بما يتماشى مع اختلاف الخبرات وكان الهدف من توظيف الموظفين ذوي الخبرة هو تحسين عمليات البيع والتسويق للمجموعة خلال نفس الفترة.

ارتفعت مصاريف الرواتب والأجور الموظفين والمزايا الأخرى بنسبة ٧,٢٪ من ٥,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وذلك يعود لارتفاع عدد الموظفين بنحو ١٥ موظف خلال نفس الفترة.

إعلانات وتسويق

ارتفعت مصاريف الإعلانات والتسويق بنسبة ٧٠٨,٧٪ من ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع حملات الدعاية والإعلان لمشروع الوديان السكني بمنطقة الوديان شمال مدينة الرياض نتيجة رغبة المجموعة بتعريف العملاء المحتملين بهوية المشروع والتسويق له بكثرة بحكم التأثير الاستراتيجي والتجاري للمشروع حيث بلغت مساحة المشروع قدرها ٧ ملايين متر مربع على بعد ٢٠ دقيقة من وسط مدينة الرياض (يرجى مراجعة القسم الفرعي للاستثمارات العقارية).

انخفضت مصاريف الإعلانات والتسويق بنسبة ٨٦,٥٪ لتصل إلى ٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لتوقف المجموعة التسويق لمشروع الوديان نتيجة توقف البناء في مشروع الوديان وتغيير وجهة استعمال الأرض من المجموعة.

ارتفعت مصاريف الإعلانات والتسويق بنسبة ١٩٨٦,٠٪ من ٢٠٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة حملات الإعلان والتسويق عبر مواقع التواصل الاجتماعي لمشروع الضاحية خلال نفس الفترة.

أخرى

تتمثل المصاريف الأخرى في مصاريف الأمن والسلامة في مشاريع الإنشاءات والبنية التحتية، ومصاريف استشارات، وبالإضافة لمصاريف بيعية وتسويقية أخرى. انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة ٣٥,٤٪ من ٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي في السنتين المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م نتيجة انخفاض في مصاريف الأمن والسلامة بمقدار ٧٥٨ ألف ريال سعودي بسبب تسليم الشركة للعديد من مواقع الإنشاءات وتوقف خدمات الأمن والحراسة خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٧٦,٤٪ من ٥٨٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع في مصاريف الاستشارات بقيمة ٥٠١ ألف ريال سعودي وتعلقت بدراسات للسوق والأحياء لمشروع الضاحية خلال نفس الفترة.

٨-١-٧-٥ الأعباء المالية

الجدول رقم (٣٠): الأعباء المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
قروض بنكية	٣٨,٤١١	٣٨,٩٣٢	١٢,٦٣٥	١,٤٪	(٦٧,٥٪)	(٤٢,٦٪)	٦,٠٥٦	٢٥,٣١٩	٣١٨,١٪
التكلفة المالية لالتزامات الإيجار	–	٤,٤٦٦	٤,٦٥٩	–	٤,٣٪	–	٢,٢٧٧	٢,٤٢٣	٦,٤٪
مشتقات	١٠,٧٨٢	١,٤٢٧	–	(٨٦,٨٪)	–	–	–	–	–
الإجمالي	٤٩,١٩٣	٤٤,٨٢٥	١٧,٢٩٤	(٨,٩٪)	(٦١,٤٪)	(٤٠,٧٪)	٨,٣٣٣	٢٧,٧٤٢	٢٣٢,٩٪

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

قروض بنكية

ارتفعت مصاريف القروض البنكية بشكل طفيف بنسبة ١,٤٪ من ٣٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيًا مع ارتفاع معدل السايبور خلال نفس الفترة.

انخفضت مصاريف القروض البنكية بنسبة ٦٧,٥٪ لتصل إلى ١٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى اتفاقية المجموعة لإعادة جدولة قروضها مع بنك الأهلي السعودي حيث تعلقت إعادة الجدولة بتوقف مشروع الوديان خلال نفس الفترة.

ارتفعت مصاريف القروض البنكية بنسبة ٣١٨,١٪ من ٦,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م إلى ٢٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة توقف المجموعة عن رسملة فوائد مشروع الوديان للبنك الأهلي السعودي إثر توقف البناء في المشروع وقرار الإدارة بتوقف الرسملة حتى تتضح الرؤية بشأن هذا المشروع خلال نفس الفترة.

التكلفة المالية لالتزامات الإيجار

تتعلق مصروفات التكلفة المالية لالتزامات الإيجار بمصروف الفائدة المدفوع عن التزامات الإيجار نتيجة لتطبيق المجموعة معيار التقرير المالي رقم (١٦) خلال السنة المالية ٢٠١٩م. ارتفعت مصروفات التكلفة المالية لالتزامات الإيجار بنسبة ٤,٣٪ من ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م .

استقرت مصروفات التكلفة المالية لالتزامات الإيجار عند ٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وفي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مشتقات

تتعلق مصروفات المشتقات بالأعباء المالية الناتجة عن تملك الأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لمحفظة قروض بمعدلات متغيرة والتي يتم تغطية مخاطرها اقتصاديًا من خلال التحوط تجاه تقلبات أسعار الفائدة بشأن أحد قرضها عبر المشتقات المالية حيث تشتق الأداة المالية بمعدل السايبور وتتغير بناء على تغير معدل السايبور. انخفضت مصروفات المشتقات بالأعباء المالية بنسبة ٨٦,٨٪ من ١٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م تماشيًا مع تغير معدل السايبور وتوقف المجموعة عن تداول المشتقات المالية خلال نفس الفترة.

٩-١-٧-٥ الإيرادات الأخرى

الجدول رقم (٣١): الإيرادات الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠١٩م (المراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٠م (المراجعة)	نمو سنوي ٢٠١٨م-٢٠١٩م	نمو سنوي ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	نمو مركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (معلومات الإدارة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	التغير للفترة ٢٠٢٠م-٢٠٢١م
مكاسب بيع أراضي	–	–	٤٤,٣١٦	–	–	–	–	–	–
عكس أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة	–	–	١٨,٨٤٧	–	–	–	–	–	–
إيرادات مالية	–	١,٦٧٢	٦٨١	–	(٥٩,٣٪)	–	–	–	–
إيرادات عقارية أخرى	–	١,٠٦٤	٦٥٥	–	(٣٨,٤٪)	–	–	–	–
دخل توزيعات الأرباح من الإستثمار	–	–	–	–		–	٦,٠١٤	٦,٢٧٩	٤,٤٪
مكاسب من بيع استثمار	–	–	–	–	–	–	–	٣,٦١٧	–
عكس مخصص مخزون بطيء الحركة	١,٥٠٦	–	–	(١٠٠,٠٪)	–	–	–	–	–
أخرى	–	١,٨٩٢	١,٨٠٦	–	(٤,٥٪)	–	٢٣٧	٥,٠٥٢	٢٠٣١,٦٪
الإجمالي	١,٥٠٦	٤,٦٢٨	٦٦,٣٠٥	٢٠٧,٣٪	١٣٣٢,٧٪	٥٦٣,٥٪	٦,٢٥١	١٤,٩٤٨	١٣٩,١٪

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

مكاسب بيع أراضي

تعلقت مكاسب بيع أراضي بمكاسب خلال بيع المجموعة أراضي بقيمة دفترية قدرها ٩,٣ مليون ريال سعودي بمبلغ ٥٣,٠ مليون ريال سعودي وعليه تم تسجيل مكاسب بقيمة ٤٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة بيع أراضي بقيمة ٩,٣ مليون ريال سعودي بمبلغ ٥٣,٠ مليون ريال سعودي. وعليه، تم تسجيل ربح بهذا المبلغ.

عكس أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة

بلغت إيرادات بند عكس أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة ما قيمته ١٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إذ أبرمت المجموعة اتفاقية مع مدير صندوق الإنماء العقارية (بنك الإنماء الاستثماري) على التنازل عن أتعاب الإدارة المستحقة سابقاً عند تصفية الصندوق. والجدير بالذكر أن الصندوق تحت التصفية حاليًا ولم تكتمل الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق حتى الآن.

إيرادات مالية

تتعلق الإيرادات المالية بعوائد ودائع المرابحة للشركة في البنوك. حيث بلغت الإيرادات المالية ما قيمته ١,٧ مليون ريال سعودي و٦٨١ ألف ريال سعودي في السنتين المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي.

إيرادات عقارية أخرى

تتعلق الإيرادات العقارية الأخرى بإيرادات الصيانة من المستأجرين في القطاعين التجاري والسكني وقد بلغت العقارية الأخرى ما قيمته ١,١ مليون ريال سعودي و٦٥٥ ألف ريال سعودي في السنتين المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي.

دخل توزيعات الأرباح من الإستثمار

يتعلق دخل توزيعات الأرباح من الإستثمار بتوزيعات الأرباح التي تحصل عليها المجموعة من شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة دار التمليك وشركة كنان العالمية للتطوير العقاري التي قامت المجموعة بالاستثمار بها حيث بلغت دخل توزيعات الأرباح من الإستثمار ما قيمته ٦,٠ مليون ريال سعودي و٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م وفي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على التوالي.

مكاسب من بيع استثمار

بلغت المكاسب من بيع استثمار ما قيمته ٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وتعلقت ببيع المجموعة كامل حصصها بشركة هانمي لإدارة المشاريع.

عكس مخصص مخزون بطيء الحركة

بلغت إيرادات بند عكس مخصص مخزون بطيء الحركة ما قيمته ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتعلق بعكس لمخصص لم تعد المجموعة بحاجته تبعًا لتقديرات الإدارة بشأن هذا المخصص خلال نفس الفترة.

أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بشكل رئيسي في إيرادات صيانة وتصليح وإيرادات مواقف السيارات في مباني المجموعة وإيرادات بيع ممتلكات ومعدات بالإضافة لإيرادات متنوعة أخرى. حيث بلغت الإيرادات الأخرى ما قيمته ١,٩ مليون ريال سعودي في السنتين المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٢٣٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و٥,١ مليون ريال سعودي وفي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

- قائمة المركز المالي

الجدول رقم (٣٢): قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات ومعدات	٦١,٧٠٥	٥٢,٦٣٣	٣٥,٠٧٨	٢٨,٨٦١
استثمارات عقارية	٥,٧٥٦,٧٢٧	٥,٩٨٦,٦٥٥	٦,٠٣٢,٩٠٦	٦,١١٦,٢٧٥
موجودات غير ملموسة	١١,٧١٣	١٣,٨٣٠	١١,٤٠١	٩,٣٥٥
استثمار في شركة زميلة	٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	٢٤٩,٩٠٧
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	٣٥٥,١٦٤
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	٦٦,٧٥٥
موجودات حق الاستخدام	–	٧٤,٥٢٩	٧٣,١٤٦	٧٢,٤٦٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٦,٧٣٩,٨٨٨	٦,٨١٢,٦١٩	٦,٧٥٣,٥٨٥	٦,٨٩٨,٧٧٩
الموجودات المتداولة				
أدوات مالية مشتقة	٢,٣٦٩	–	–	–
مدينون تجاريون	٨٨,٧٦٣	٩٦,٩٨٧	١٤٦,٢٩٨	٢١٧,٥٠٠
مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون	١٧٢,٦٣٢	٩٨,٩٤٦	١٠٣,٦٦٧	١٩٦,٢٩٣
مخزون	٦,٠٥٩	٦,٠٢٢	٥,٨٢٤	٤,٢٠٣
نقد وما في حكمه	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٣,٣١٩	١٦٨,٨٤٨
إجمالي الموجودات المتداولة	٦٠١,٥٤٧	٣٨٦,٤٣٥	٧٧٩,١٠٨	٥٨٦,٨٤٤
موجودات محتفظ بها للبيع	–	–	٥,٨٤٤	–
إجمالي الموجودات	٧,٣٤١,٤٣٥	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٧	٧,٤٨٥,٦٢٣
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠
احتياطي اتفاقي	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١
خسائر متراكمة	٢٧,٣٠٨	(١٥٩,٠٤٣)	(٢٦٢,٩١٤)	(٣١٤,٠٥٠)

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
احتياطات أخرى	٣,٨٥٨	(٢,٢٢٨)	(٦,١٢٥)	٦٨,٢٠٤
حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	٣,١٦١,٢١٧	٢,٩٦٨,٧٨٠	٢,٨٦١,٠١٢	٢,٨٨٤,٢٠٥
حقوق الملكية غير المسيطرة	٩,٦٤٢	(٢,٤٩١)	(٢١,٧٤٤)	٢٥,٧١٥
إجمالي حقوق الملكية	**٣,١٧٠,٨٥٩**	**٢,٩٦٦,٢٨٩**	**٢,٨٣٩,٢٦٨**	**٢,٩٠٩,٩٢٠**
المطلوبات غير المتداولة				
قروض لأجل	٦٤٤,١٣٤	٦٤٥,٤١١	٥١٦,٦٨٧	٣٨٧,٣٤٥
قروض من جهة ذات علاقة	٦٨٠,٢٤٩	–	١,٣٠١,٦٣٦	١,٢٤٣,٣٩٠
التزامات منافع محددة للموظفين	١٨,٤٢٦	٢٢,٦٢٩	٢٥,٣٩٢	٢٢,٥٨٢
التزامات إيجار	–	٧٥,٨٣٤	٧١,٠٣٠	٧٣,٤٥٣
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	**١,٣٤٢,٨٠٩**	**٧٤٣,٨٧٤**	**١,٩١٤,٧٤٥**	**١,٧٢٦,٧٧٠**
المطلوبات المتداولة				
دائنون تجاريون	٨٦,٦٣٣	٩١,٠٦٨	٩٢,٢٦٤	٨٧,٦٧١
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٠١,٤٢٩	١٦٩,٧٢٥	٢٢٠,٧١٤	٢٤٤,٧٥٥
إيرادات غير مكتسبة	١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	١٠٨,٣٣٧	١٦٢,١٢٥
قروض لأجل – جزء متداول	٢,١٣٠,٧٩٧	٢,٠٧٤,٠٧٧	٢,٢٩٤,٢٦٢	٢,٢٢٨,٠٣٨
قرض من جهة ذات علاقة – جزء متداول	٣٢٨,٤٠١	١,١٠٢,٦٤٧	–	٧٤,٣٨٨
مخصص الزكاة	٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	٥٦,٦٠٨	٥١,٩٥٦
إجمالي المطلوبات المتداولة	**٢,٨٢٧,٧٦٧**	**٣,٤٨٨,٨٩١**	**٢,٧٧٢,١٨٥**	**٢,٨٤٨,٩٣٣**
مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع	–	–	١٢,٣٤٠	–
إجمالي المطلوبات	**٤,١٧٠,٥٧٦**	**٤,٢٣٢,٧٦٥**	**٤,٦٩٩,٢٧٠**	**٤,٥٧٥,٧٠٣**
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	**٧,٣٤١,٤٣٥**	**٧,١٩٩,٠٥٤**	**٧,٥٣٨,٥٣٨**	**٧,٤٨٥,٦٢٣**
مؤشرات الأداء الرئيسية				
متوسط أيام الذمم المدينة (يوم)	١٧٦	١٤٣	١٢٩	١٣٥
متوسط أيام المخزون (يوم)	٢٠	١٢	٦	٤
متوسط أيام الذمم الدائنة (يوم)	١٨٧	١٩٥	٩٣	٦٩
معدل الدوران النقدي	٨	(٣٨)	٤٢	٦٩
العائد على الأصول	(٪٢,٧)	(٪٢,٨)	(٪٢,١)	(٪٠,٠)
العائد على حقوق الملكية	(٪٦,٢)	(٪٦,٧)	(٪٥,٦)	(٪٠,٠)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. معلومات الإدارة.

الموجودات

الموجودات المتداولة

انخفضت الموجودات المتداولة من ٦٠١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٨٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة انخفاض في نقد وما في حكمه من ٣٣١,٧ مليون ريال سعودي إلى ١٨٤,٥ مليون ريال سعودي نتيجة إضافات على الممتلكات الاستثمارية بقيمة ٣٨٥,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. بالإضافة انخفاض مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون من ١٧٢,٦ مليون ريال سعودي إلى ٩٨,٩ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة قرار الإدارة بإنهاء صندوق الإنماء العقارية العقاري حيث رأت الإدارة بأنه من غير المجدي للشركة الاستمرار في هذا الصندوق بسبب الهيكل القانوني للصندوق ومواقع المشاريع بداخل الصندوق. خلال نفس الفترة.

ارتفعت الموجودات المتداولة من ٣٨٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٧٧٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة الزيادة في نقد وما في حكمه من ١٨٤,٥ مليون ريال سعودي إلى ٥٢٣,٣ مليون ريال سعودي نتيجة إلى قروض من جهات ذات العلاقة بقيمة

٢٨٩,٠ مليون ريال سعودي وقروض لأجل بقيمة ٩١,٥ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة، بالإضافة ارتفاع الذمم المدينة من ٩٧,٠ مليون ريال سعودي إلى ١٤٦,٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة، نتيجة توقيع المجموعة عقد جديد مع شركة تكافل الراجحي لإدارة مرافقها بالإضافة لتجديد كثير من العقود المتعلقة بإدارة المرافق بأسعار أعلى نتيجة تقديم خدمات إضافية للعملاء خلال نفس الفترة.

انخفضت الموجودات المتداولة من ٧٧٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٥٨٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة انخفاض في نقد وما في حكمه من ٥٢٣,٣ مليون ريال سعودي إلى ١٦٨,٨ مليون ريال سعودي نتيجة إلى تسديد قروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل بقيمة ١٩٥,٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى إضافات للاستثمارات العقارية بقيمة ٧٧,٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الموجودات غير المتداولة

ارتفعت الموجودات الغير المتداولة من ٦,٧٣٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٦,٨١٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة الزيادة في العقارات الاستثمارية (+٢٢٩,٩ مليون ريال سعودي) نتيجة إضافات في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بمشروع النرجس (لاكاسا)، وقابل ذلك جزئيا ارتفاع في موجودات حق الاستخدام (+٧٤,٥ مليون ريال سعودي) ويعود ذلك إلى تطبيق المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ «عقود الإيجار» في بداية السنة المالية ٢٠١٩م، حيث يتم إثبات عقود الإيجار كموجودات حق استخدام مع الالتزامات المقابلة لها بالتاريخ الذي تصبح فيه الموجودات المستأجرة جاهزة للاستخدام من قبل الشركة.

انخفضت الموجودات غير المتداولة من ٦,٨١٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٦,٧٥٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة الانخفاض في استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (-١٠٣,١ مليون ريال سعودي) ويعود ذلك إلى استبعادات من حقوق ملكية في شركة أسمنت حائل خلال الفترة.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة من ٦,٧٥٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦,٨٩٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو٢٠٢١م، نتيجة الارتفاع في العقارات الاستثمارية (+٨٣,٤ مليون ريال سعودي) نتيجة الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بمشروع الضاحية خلال نفس الفترة.

المطلوبات وحقوق الملكية

المطلوبات

المطلوبات المتداولة

ارتفعت المطلوبات المتداولة من ٢,٨٢٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٤٨٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م،على خلفية ارتفاع القروض من جهات ذات العلاقة (٦٨٤,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة عدم سداد المجموعة مستحقاتها تجاه هذا القرض بالإضافة لتحميل مصاريف غرامات من الجهة ذات العلاقة بقيمة ١٧,٦ مليون ريال سعودي بسبب التأخر والتخلف عن السداد، خلال نفس الفترة. وقد قابل ذلك ارتفاع في المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات الاخرى (٦٨,٣ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

انخفضت المطلوبات المتداولة من ٣,٤٨٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢,٧٧٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى الانخفاض في القروض من الجهة ذات العلاقة (-١,٠١٢,٦ مليون ريال سعودي) نتيجة إعادة جدولة القرض مع الجهة ذات العلاقة على أن يستحق القسط الأول في ١ يناير ٢٠٢٢م ويستحق القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩م خلال نفس الفترة.

ارتفعت المطلوبات المتداولة من ٢,٧٧٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٨٤٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة الارتفاع في الجزء المتداول من قروض من الجهات ذات العلاقة (+٧٤,٤مليون ريال سعودي) نتيجة استحقاق دفعة سداد خلال نفس الفترة من تاريخ التقرير، بالإضافة إلى ارتفاع الإيرادات غير المكتسبة (٥١,٠ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

المطلوبات غير متداولة

انخفضت المطلوبات غير المتداولة من ١,٣٤٢٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧٤٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، حيث انخفضت القروض من جهات ذات العلاقة (-٦٨٠,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة إعادة جدولة القرض الشركة للجزء غير المتداول من القرض من صندوق الاستثمارات العامة خلال نفس الفترة.

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٧٤٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١,٩١٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة ارتفاع القروض من جهات ذات العلاقة (+١,٣٠١,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة إعادة جدولة القرض الشركة للجزء غير المتداول من القرض من صندوق الاستثمارات العامة خلال نفس الفترة.

انخفضت المطلوبات غير المتداولة من ١,٩١٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٧٢٦,٨مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة انخفاض القروض لأجل من ٥١٦,٧ مليون ريال سعودي إلى ٣٨٧,٣ مليون ريال سعودي، ويعود ذلك إلى سداد المجموعة مستحقات بقيمة ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي لبنك الرياض خلال نفس الفترة.

حقوق الملكية

انخفض إجمالي حقوق الملكية من ٣,١٧٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٩٦٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويرجع ذلك إلى الارتفاع في الخسائر المتراكمة (-١٨٦,٤ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة، بالإضافة إلى انخفاض الاحتياطات الأخرى (-٦,١ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى الانخفاض في حقوق الملكية غير المسيطرة (- ١٢,١ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

انخفض إجمالي حقوق الملكية ليصل إلى ٢,٨٣٩,٣ مليون ريال سعودي كما في كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ويرجع ذلك إلى الارتفاع في الخسائر المتراكمة بمقدار (-١٠٣,٩ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى انخفاض الاحتياطات الأخرى (-٣,٩ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى الانخفاض في حقوق الملكية الغير مسيطرة(-١٩,٣ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ٢,٨٣٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٩٠٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. نتيجة الارتفاع في حقوق الملكية غير المسيطرة (+٤٧,٥ مليون ريال سعودي)، وقابل ذلك الارتفاع في الخسائر المتراكمة (-٥١,١ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى ارتفاع الاحتياطات الأخرى (+٧٤,٣ مليون ريال سعودي)، خلال نفس الفترة.

١٠-١-٧-٥ الموجودات غير المتداولة

الجدول رقم (٣٣): الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
ممتلكات ومعدات	٦١,٧٠٥	٥٢,٦٣٣	٣٥,٠٧٨	٢٨,٨٦١
استثمارات عقارية	٥,٧٥٦,٧٢٧	٥,٩٨٦,٦٥٥	٦,٠٣٢,٩٠٦	٦,١١٦,٢٧٥
موجودات غير ملموسة	١١,٧١٣	١٣,٨٣٠	١١,٤٠١	٩,٣٥٥
استثمار في شركة زميلة	٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	٢٤٩,٩٠٧
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	٣٥٥,١٦٤
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	٦٦,٧٥٥
موجودات حق الاستخدام	–	٧٤,٥٢٩	٧٣,١٤٦	٧٢,٤٦٢
اجمالي الموجودات غير المتداولة	٦,٧٣٩,٨٨٨	٦,٨١٢,٦١٩	٦,٧٥٣,٥٨٥	٦,٨٩٨,٧٧٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

الجدول رقم (٣٤): ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	المباني	الآلات والمعدات	التجهيزات والديكورات	أجهزة الحاسب الآلي	السيارات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة							
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١٠,٤٨٢	٩٢,٨٤٠	١٤,٥٢١	١٠,٠٩٥	٧,٩٦٣	٤٤٠	١٣٦,٣٤١
إضافات	٨	٦,١٥٨	٢,١٤٣	٢,١٥١	١,٧١٣	–	١٢,١٧٣
استبعادات تسويات	–	(٢,٨٩٦)	(٩٢٤)	(١٣٠)	(٩٧٠)	(٤٤٠)	(٥,٣٦٠)
إعادة التصنيف	–	(١,٦٧٧)	١,٦٧٧	–	–	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	١٠,٤٩٠	٩٤,٤٢٥	١٧,٤١٧	١٢,١١٦	٨,٧٠٦	–	١٤٣,١٥٤
إضافات	–	٧,٩٦٤	١٤١	١,٠٢٢	٧٤	–	٩,٢٠١
استبعادات وتسويات	–	(٢٨٩)	(٨١)	(٦٠١)	(٣٢١)	–	(١,٢٩٢)
موجودات محتفظ بها للبيع	–	(٨٩)	(١,١٥٢)	(٤٥٣)	–	–	(١,٦٩٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١٠,٤٩٠	١٠٢,٠١١	١٦,٣٢٥	١٢,٠٨٤	٨,٤٥٩	–	١٤٩,٣٦٩
إضافات	–	٢,١٨٩	٢٠	٨٢١	–	–	٣,٠٣٠
استبعادات وتسويات	–	–	–	–	–	–	–
تحويلات	–	–	–	–	–	–	–
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	١٠,٤٩٠	١٠٤,٢٠٠	١٦,٣٤٥	١٢,٩٠٥	٨,٤٥٩	–	١٥٢,٣٩٩
الاستهلاك والانخفاض في القيمة							
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٧,٢٧٧	٤٥,٦١٨	١٠,٦٢٩	٥,٥٨٣	٥,٥٢٩	–	٧٤,٦٣٦
المحمل للسنة	٥٠٥	١٣,٧٥٠	٢,٠٠٤	١,٩١٣	١,٣٧٤	–	١٩,٥٤٦
المتعلق باستبعادات تسويات	–	(٢,٨٠٩)	(٢٧٦)	(٢٨)	(٥٤٨)	–	(٣,٦٦١)

آلاف الريالات السعودية	المباني	الآلات والمعدات	التجهيزات والديكورات	أجهزة الحاسب الآلي	السيارات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٧,٧٨٢	٥٦,٥٥٩	١٢,٣٥٧	٧,٤٦٨	٦,٣٥٥	–	٩٠,٥٢١
المحمل للسنة	٢٢٣	١٤,٩٤٩	١,٧٧١	١,٩٤٧	١,١٧٠	–	٢٠,٠٦٠
انخفاض بالقيمة	–	٥,٧٥٥	–	–	–	–	٥,٧٥٥
المتعلق باستبعادات تسويات	–	(٢١٧)	(٧١)	(٦٠١)	–	–	(١,٢٠٩)
موجودات محتفظ بها للبيع	–	(٣٨)	(٥٩٩)	(١٩٩)	–	–	(٨٣٦)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٨,٠٠٥	٧٧,٠٠٨	١٣,٤٥٨	٨,٦١٥	٧,٢٠٥	–	١١٤,٢٩١
إضافات	١١١	٦,٩٠٨	٦١٩	٩٧١	٦٣٦	–	٩,٢٤٦
استبعادات وتسويات	–	–	–	–	–	–	–
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٨,١١٦	٨٣,٩١٦	١٤,٠٧٧	٩,٥٨٦	٧,٨٤١	–	١٢٣,٥٣٧
صافي القيمة الدفترية							
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣,٢٠٥	٤٧,٢٢٢	٣,٨٩٢	٤,٥١٢	٢,٤٣٤	٤٤٠	٦١,٧٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢,٧٠٨	٣٧,٨٦٦	٥,٠٦٠	٤,٦٤٨	٢,٣٥١	–	٥٢,٦٣٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,٤٨٥	٢٥,٠٠٣	٢,٨٦٧	٣,٤٦٩	١,٢٥٤	–	٣٥,٠٧٨
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢,٣٧٤	٢٠,٢٨٤	٢,٢٨٦	٣,٣١٩	٦١٨	–	٢٨,٨٦١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوما منها الاستهلاك المتراكم. يتم احتساب تكاليف الاستهلاك بالقسط الثابت حسب الفئة. بلغ صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ما قيمته ٢٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١م وتمثلت بشكل أساسي في الآلات والمعدات (٢٠,٣ مليون ريال سعودي) وأجهزة الحاسب الآلي (٣,٣ مليون ريال سعودي) مشكلين ما نسبته ٨٢٪ من صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات.

المباني

تتعلق المباني بمبنى سكن العمال الواقع في شمال الرياض في منطقة بنبان الخاص بالمجموعة وشركاتها التابعة. انخفض صافي القيمة الدفترية للمباني من ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٥٠٥ ألف ريال سعودي. قابل ذلك إضافات بقيمة ٨ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للمباني لتصل إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٢٢٣ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للمباني من ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف استهلاك للفترة بلغت ١١١ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الآلات والمعدات

تتعلق الآلات والمعدات بالمعدات اللازمة لعمليات المجموعة المتعلقة بالمقاولات والإنشاء وأعمال البنية التحتية. انخفض صافي القيمة الدفترية للآلات والمعدات من ٤٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١٣,١ مليون ريال سعودي وإعادة تصنيف مباني بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي إلى بند الأثاث والديكور، بالإضافة إلى استبعادات بلغت ٢,٨ مليون ريال سعودي تعلقت باستبعادات لي الآلات ومعدات غير قابلة للاستعمال، قابل ذلك إضافات تتعلق بتجهيزات مكاتب متنقلة لمشروع الوديان ومعدات نقل مواد متعلقة بمشاريع البناء المرتبطة بشركة تعمير بقيمة ٦,٢ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للآلات والمعدات لتصل إلى ٢٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١٤,٩ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى انخفاض الآلات والمعدات بقيمة ٥,٨ مليون ريال سعودي بسبب تناقص جودتها وقوتها. قابل ذلك إضافات تتعلق بالآلات والمعدات الخاصة لمشاريع البنية التحتية (مولدات كهرباء وأجهزة مساحة) لشركة بنية بقيمة ٨,٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للآلات والمعدات من ٢٥,٠مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف استهلاك للفترة بلغت ٦,٩ مليون ريال سعودي. وقابل ذلك إضافات تتعلق بأدوات نظافة ومكانس كهربائية لشركة ممتلكات وأجهزة المساحات ومولدات كهرباء ولوحات كهربائية لشركة بنية. بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الأثاث والديكور

ارتفع صافي القيمة الدفترية للأثاث والديكور من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إضافات تعلقت بتأثيث المقر الرئيسي لشركة الوديان العقارية بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي بالإضافة لإعادة تصنيف مباني بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي إلى حساب الأثاث والديكور. قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٢,٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للأثاث والديكور لتصل إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١,٨ مليون ريال سعودي، وموجودات محتفظ بها للبيع بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي تعلقت بشركة هانمي لإدارة المشاريع خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للأثاث والديكور من ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٦١٩ ألف ريال سعودي، وقابل ذلك إضافات بمبلغ ٢٠ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

أجهزة الحاسب الآلي

تتعلق أجهزة الحاسب الألي بأجهزة وبرامج وتطبيقات في أجهزة الحاسب الخاصة بموظفي الشركة. ارتفع صافي القيمة الدفترية لأجهزة الحاسب الألي من ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إضافات بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي. قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١,٩ مليون ريال سعودي واستبعادات بقيمة ١٣٠ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية لأجهزة الحاسب الألي لتصل إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١,٩ مليون ريال سعودي واستبعادات بقيمة ٦٠١ ألف ريال سعودي. قابل ذلك إضافات بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفضت صافي القيمة الدفترية لأجهزة الحاسب ألي من ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف استهلاك للفترة بلغت ٩٧١ ألف ريال سعودي، خلال نفس الفترة.

السيارات

يتعلق هذا البند بالسيارات الخاصة للشركة التي تساهم في تنقل الموظفين خلال دوام العمل. انخفض صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١,٤ مليون ريال سعودي واستبعادات بقيمة ٩٧٠ ألف ريال سعودي تعلقت بإهداء بعض الموظفين المتقاعدين سيارات كمكافأة نهاية خدمة. قابل ذلك إضافات تتعلق بسيارة للمدير التنفيذي لشركة تعمير بالإضافة إلى(٣ حافلات) لشركة تعمير وشركة ممتلكات (٤ سيارات) نتيجة تأسيس شركة ممتلكات بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للسيارات لتصل إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي واستبعادات بقيمة ٣٢١ ألف ريال سعودي. قابل ذلك إضافات بقيمة ٧٤ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للسيارات من ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦١٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف استهلاك للفترة بلغت ٦٣٦ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

يتعلق بند الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بنظام ساب المختص بتنظيم وتخطيط موارد الشركة. انخفض صافي القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٤٤٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تحويل الرصيد إلى حساب الموجودات غير الملموسة خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٣٥): استثمارات عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	الأراضي	المباني	التجهيزات والديكورات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة					
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣,٤٢٤,١٦٧	١,٥٠٤,٦٩٥	٥٢٢,٨٧١	١,١١٤,٠١٢	٦,٥٦٥,٧٤٥
إضافات	–	–	٥٦٨	٣٨٥,٣٣٩	٣٨٥,٩٠٧
استبعادات تسويات	–	–	(٣٦٤)	(١٣,٣٢٨)	(١٣,٣٢٨)
استبعادات أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	–	–	(٦٣,١٣٥)	(٦٣,١٣٥)
إعادة التصنيف	–	(٦٣,٨٠٠)	٦٣,٨٠٠	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٤٢٤,١٦٧	١,٤٤٠,٨٩٥	٥٨٦,٨٧٥	١,٤٢٢,٨٨٨	٦,٨٧٤,٨٢٥
إضافات	–	–	٣,٨٦٣	١٨٤,٦٣٦	١٨٨,٤٩٩
استبعادات وتسويات	(٩,٢٩٥)	–	–	–	(٩,٢٩٥)
محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	٥٢,٦٤٣	٨٥,٥٩٧	(١٣٨,٢٤٠)	–
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣,٤١٤,٨٧٢	١,٤٩٣,٥٣٨	٦٧٦,٣٣٥	١,٤٦٩,٢٨٤	٧,٠٥٤,٠٢٩
إضافات	–	–	٣,٣٥٦	١١٦,٧٣٦	١٢٠,٠٩٢
استبعادات وتسويات	–	(١٩٠)	–	(٣,٨٨٩)	(٤,٠٧٩)
محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–		٤,١٥٧	(٤,١٥٧)	–
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٣,٤١٤,٨٧٢	١,٤٩٣,٣٤٨	٦٨٣,٨٤٨	١,٥٧٧,٩٧٤	٧,١٧٠,٠٤٢
الاستهلاك والانخفاض في القيمة					
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	–	٥١٨,٣٦١	٢٩٠,٦٥٧	–	٨٠٩,٠١٨
المحمل للسنة	–	٢٨,٨٥٢	١٥,٩٤٠	–	٤٤,٧٩٢
انخفاض في القيمة	٢٠,٤٠٠	–	–	١٣,٩٧٧	٣٤,٣٧٧
المتعلق باستبعادات تسويات	–	–	(١٧)	–	(١٧)
إعادة تصنيف	–	(١٤,٨٦٣)	١٤,٨٦٣	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢٠,٤٠٠	٥٣٢,٣٥٠	٣٢١,٤٤٣	١٣,٩٧٧	٨٨٨,١٧٠
المحمل للسنة	–	٢٩,٣١٠	٢٠,٩٤٥	–	٥٠,٢٥٥
انخفاض في القيمة	–	٦,٣٠٥	–	٧٦,٣٩٣	٨٢,٦٩٨
المتعلق في قيمة المحول لأعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	١٣,٩٧٧	–	(١٣,٩٧٧)	–
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢٠,٤٠٠	٥٨١,٩٤٢	٣٤٢,٣٨٨	٧٦,٣٩٣	١,٠٢١,١٢٣
إضافات	–	١٤,٨٧٠	١٠,٨٥٨	٧,٠٧٢	٣٢,٨٠٠
استبعادات وتسويات	–	–	–	(١٥٦)	(١٥٦)
محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	–	–	–	–
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٢٠,٤٠٠	٥٩٦,٨١٢	٣٥٣,٢٤٦	٨٣,٣٠٩	١,٠٥٣,٧٦٧
صافي القيمة الدفترية					
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣,٤٢٤,١٦٧	٩٨٦,٣٣٤	٢٣٢,٢١٤	١,١١٤,٠١٢	٥,٧٥٦,٧٢٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣,٤٠٣,٧٦٧	٩٠٨,٥٤٥	٢٦٥,٤٣٢	١,٤٠٨,٩١١	٥,٩٨٦,٦٥٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣,٣٩٤,٤٧٢	٩١١,٥٩٦	٣٣٣,٩٤٧	١,٣٩٢,٨٩١	٦,٠٣٢,٩٠٦
٣٠ يونيو ٢٠٢١م	٣,٣٩٤,٤٧٢	٨٩٦,٥٣٦	٣٣٠,٦٠٢	١,٤٩٤,٦٦٥	٦,١١٦,٢٧٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

الأراضي

تتعلق الأراضي بالأراضي الاستثمارية العقارية للشركة التي تملكها المجموعة بنية تطويرها وتأجيرها أو إعادة بيعها في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية. انخفض صافي القيمة الدفترية الأراضي من ٣,٤٢٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٤٠٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة إلى ما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمون وهم مكتب سنشري ٢١، ورواج للتقييم وخبراء القيمة وفاليوسترات. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية. بناء على عملية التقييم، تم تسجيل انخفاض في قيمة الأراضي بقيمة ٢٠,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للأراضي لتصل إلى ٣,٣٩٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، خلال السنة، قامت المجموعة ببيع أراضي بقيمة ٩,٣ مليون ريال سعودي بمبلغ ٥٣ مليون ريال سعودي. وعليه، تم تسجيل ربح قدره ٤٤,٣ مليون ريال سعودي، نتيجة استبعادات سنوية بلغت ٩,٣ مليون ريال سعودي وتعلقت ببيع أراضي في حي قرطبة خلال نفس الفترة.

أن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حاليا للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حاليا بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٢٠١٩م: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و٨٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠١٩م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و٧٩٠ مليون ريال سعودي على التوالي).

تضمن الأراضي أراضي بقيمة دفترية قدرها ٢,٠ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تم رهنها ضمانًا لقرض إسلامي من بنك محلي أن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حاليا للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حاليا بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذا الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

المباني

يتعلق بند المباني بالمباني الاستثمارية للشركة التي تؤجرها لمختلف العملاء. انخفض صافي القيمة الدفترية للمباني من ٩٨٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٠٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٢٨,٩ مليون ريال سعودي، وقابل ذلك إعادة تصنيف مباني بقيمة ٦٣,٨ مليون ريال سعودي من المباني إلى التجهيزات والديكورات وذلك نتيجة بعض التحسينات والأثاث الذي قام المراجع بإعادة تبويبها من المباني إلى الأثاث والتحسينات والتي تخص تطوير وتأثيث المباني الاستثمارية خلال نفس الفترة.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للمباني لتصل إلى ٩١١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة تحويل مبالغ من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بلغت قيمتها ٥٢,٦ مليون ريال سعودي تعلقت بمشروع مجمع سكني في حي النرجس بمدينة الرياض خلال نفس الفترة. وقابل ذلك جزئيا مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٢٩,٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للمباني من ٩١١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٨٩٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة مصاريف استهلاك البالغة ١٤,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة بقيمة دفترية ٦٣٩ مليون ريال سعودي على أراضي مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقدين لمدة ٩٩ سنة و٥٠ سنة تبدأ من ٧ يناير ١٩٩٣م و٦ يوليو ٢٠٠٩م، على التوالي على أساس حق الانتفاع والتي يتم تحويلها إلى الهيئة في نهاية مدة العقد.

التجهيزات والديكورات

يتعلق بند التجهيزات والديكورات بالتجهيزات والديكورات المتواجدة في المباني الاستثمارية للشركة. ارتفع صافي القيمة الدفترية للتجهيزات والديكورات من ٢٣٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٦٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إعادة تصنيف مباني بقيمة ٦٣,٨ مليون ريال سعودي إلى بند التجهيزات والديكورات وإضافات بقيمة ٥٦٨ ألف ريال سعودي. قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١٥,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للتجهيزات والديكورات لتصل إلى ٣٣٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تحويل مبالغ من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بلغت قيمتها ٨٥,٦ مليون ريال سعودي تعلقت بمشروع مجمع سكني في حي النرجس بمدينة الرياض وإضافات بلغت قيمتها ٣,٩ مليون ريال سعودي. قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٢٠,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للتجهيزات والديكورات من ٣٣٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٣٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف استهلاك بلغت ١٠,٩ مليون ريال سعودي. قابل ذلك إضافات بلغت ٣,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تتعلق الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بمشاريع مختلفة للشركة كانت تحت التنفيذ. ارتفعت صافي القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ١,١١٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٤٠٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إلى ما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٠,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٠ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمون وهم مكتب سنشري ٢١، ورواج للتقييم وخبراء القيمة وفاليوسترات. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية. بناء على عملية التقييم، تم تسجيل انخفاض في قيمة الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ ٦,٣ مليون ريال سعودي و٧١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠,٤ مليون ريال سعودي و١٣,٩٧ مليون ريال سعودي)، على التوالي. إضافات بقيمة ٣٨٥,٣ مليون ريال سعودي تعلقت بشكل رئيسي بتنفيذ مشروع الرمال والنرجس والوديان، قابل ذلك استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بقيمة ٦٣,١ مليون ريال سعودي نتيجة قيام المجموعة خلال السنة المالية ٢٠١٩م بدراسة إعادة تقييم الجدوى الاقتصادية لمشاريع تحت التنفيذ وبناء على نتائج هذه الدراسة قررت الإدارة بأن هذه المشاريع لم تعد ذات منفعة اقتصاديا، وأيضًا بسبب صدور أوامر بإيقاف التصرف في بعض أراضي شمال الرياض والتي تمثل ٧,٣ مليون ريال. وبالتالي، تم استبعاد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بتلك المشاريع بمبلغ ٦٣,١٣٥ ريال سعودي، بالإضافة إلى ذلك استبعدت المجموعة أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بقيمة ١٤,٠ مليون ريال سعودي تتعلق بتعديلات على فوائد الرسملة الخاصة التي تعلقت بمشروع الوديان وقد تم تعديلها وتصنيفها ضمن حساب الأعباء المالية في قائمة الدخل خلال نفس الفترة.

انخفض صافي القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ لتصل إلى ١,٣٩٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض في قيمة الأعمال تحت التنفيذ بقيمة ٧٦,٤ مليون ريال سعودي بسبب إعادة تقييم هذه المشاريع من قبل مقيم معتمد مما أدى لهذا الانخفاض. قابل ذلك إضافات بقيمة ١٨٤,٦ مليون ريال سعودي المتعلقة بتنفيذ مشروعي الرمال والوديان.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ١,٣٩٢,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٤٩٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة إضافات بقيمة ١١٦,٧ مليون ريال سعودي تعلقت بمشروع الضاحية. قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٧,١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

أرض الوديان

يقع المشروع الوديان السكني بشمال منطقة الرياض بمساحة قدرها ٧ ملايين متر مربع على بعد ٢٠ دقيقة من وسط مدينة الرياض ولدى المشروع العديد من الفوائد الاستراتيجية والتجارية للشركة، تم إحاطة المجموعة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الوديان التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية لمنطقة الوديان. بلغت القيمة الدفترية للأرض ما قيمته ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، وبلغت القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ما قيمته ٨٢٩,٠ مليون ريال سعودي و٨٥٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م على التوالي.

الجدول رقم (٣٦): الاستثمار في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
في بداية السنة	٢٢٤,٤٥٢	٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣
الحصة في الأرباح	١٩,٧٤٣	١٧,٤٤٦	١٦,٠٤٢	٧,٢٤٣
توزيعات أرباح مستلمة	(١١,٦٦٩)	(١١,٦٦٧)	(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)
الحصة في الدخل الشامل الآخر	٣,١٣١	١,٧٠٥	٣,٤٧٩	–
في نهاية السنة	٢٣٥,٦٥٧	٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	٢٤٩,٩٠٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ خلال الفترة تمت المراجعة في شركة الرياض القابضة ومن شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. حيث تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في المجموعة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظرا لممارسة المجموعة تأثيراً هاما على شركة الرياض القابضة حيث يرتفع الرصيد بناء على حصة المجموعة من أرباح الشركات الزميلة (الذي يبلغ ١٦,٧٪ من أرباح الشركات الزميلة) بالإضافة للحصة في الدخل الشامل الآخر، وينخفض بناء على النقد المستلم من الشركات الذي يكون بهيئة توزيعات أرباح من قبل الشركات الزميلة. ارتفعت الاستثمارات في الشركات الزميلة من ٢٣٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٤٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى حصة المجموعة في أرباح شركة الرياض القابضة والحصة في الدخل الشامل الآخر بقيمة ١٧,٤ مليون ريال سعودي، قابل ذلك توزيعات أرباح مستلمة للشركة بمقدار ١١,٧ مليون ريال سعودي.

ارتفع الاستثمار في الشركات الزميلة ليصل إلى ٢٥٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى حصة المجموعة في أرباح شركة الرياض القابضة والحصة في الدخل الشامل الآخر بقيمة ١٦,٠ مليون ريال سعودي والحصة في الدخل الشامل الآخر بقيمة ٣,٤ مليون ريال سعودي، وقابل ذلك توزيعات أرباح مستلمة من قبل الشركة بمقدار ١٠,٠ مليون ريال سعودي.

انخفض الاستثمار في الشركات الزميلة من ٢٥٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٤٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى توزيعات أرباح مستلمة من قبل المجموعة بمقدار ١٠,٠ مليون ريال سعودي. قابل ذلك حصة المجموعة في أرباح شركة الرياض القابضة بمقدار ٧,٢ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

موجودات غير ملموسة

تتعلق الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي بنظام ساب (SAP) المتعلق بتخطيط موارد المؤسسات الذي تم تطبيقه في مطلع السنة المالية ٢٠١٨م. ارتفعت الموجودات غير الملموسة من ١١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة إضافات وتطويرات على نظام ساب ثم انخفضت إلى ١١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة تكاليف الإطفاء وإعادة تبويب بعض المصاريف إلى بند تقنية المعلومات على قائمة الدخل.

الجدول رقم (٣٧): ملخص الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – أسهم غير متداولة	٣٥٥,٨١٢	٣١١,٤٨٤	٢٨١,٥٩٨	٣٥٥,١٢٤
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – أسهم متداولة	٤٧,٤٣٨	٧٣,٢٣٨	٣٨	٤٠
إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	٣٥٥,١٦٤
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة – صناديق استثمارية	٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	٦٦,٧٥٥
إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية	٦٧٤,٠٨٦	٤٤١,٨٣١	٣٤٨,٣٩١	٤٢١,٩١٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

الجدول رقم (٣٨): الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل – أسهم غير متداولة الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	نسبة الملكية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	٩,٤٨٪	١٠٢,٣٤٣	٧٨,١٧٨	٩٣,٤٣٦	١٨٠,٤٢٣
شركة أم القرى للتنمية والإعمار	١,١٣٪	٩٥,٦١٤	٩٤,١٠٦	٩٢,٣٧١	٩١,٤١٩
شركة دار التمليك	٩,١٨٪	٥٧,٥٩١	٤٩,٣٦٤	٤٨,٩٩٧	٥٣,٩٤١
شركة كنان العالمية للتطوير العقاري	٢,١١٪	٥٤,٧١٤	٤٤,٢٠٥	٤٢,١٨٨	٢٥,٥٣٤
شركة العقير للتطوير	٥,٠٪	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	–	–
المجموعة العربية المتحدة للزجاج المسطح	٤,٤٠٪	٧,٢٥٠	٧,٣٣١	٣,٨٠٦	٣,٨٠٧
شركة تمويل العقاري	٣,٢٪	٨٠٠	٨٠٠	٨٠٠	–
الإجمالي		٣٥٥,٨١٢	٣١١,٤٨٤	٢٨١,٥٩٨	٣٥٥,١٢٤

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

انخفض إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل للأسهم الغير متداولة من ٣٥٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣١١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٢٨١,٦ مليون ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م. ويعود ذلك إلى الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية وشركة كنان العالمية للتطوير العقاري بقيمة ٨,٩ مليون ريال سعودي و١٢,٥ مليون ريال سعودي على التوالي، نتيجة الخسائر الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن تغير قيمة الاستثمارات في هذه الشركات بالإضافة إلى بيع المجموعة لاستثمارها في شركة العقير للتطوير خلال نفس الفترة.

ارتفع إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل للأسهم غير المتداولة من ٢٨١,٦ مليون ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٥٥,١ مليون ريال سعودي كما ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. ويعود ذلك إلى الارتفاع في قيمة الاستثمار في شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية بمقدار ٨٧,٠ مليون ريال سعودي، نتيجة الأرباح الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن تغير قيمة الاستثمارات في هذه الشركات خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٣٩): استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – أسم متداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	نسبة الملكية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
شركة أسمنت حائل	٦,١٢٪	٤٧,٤٠٠	٧٣,٢٠٠	–	–
شركة طيبة للاستثمار	٠,٠٠١٪	٣٦	٣٨	٣٨	٤٠
الإجمالي		٤٧,٤٣٦	٧٣,٢٣٨	٣٨	٤٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

ارتفع إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل للأسهم المتداولة من ٤٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى الارتفاع في قيمة الاستثمار في شركة إسمنت حائل بمقدار ٢٥,٨ مليون ريال سعودي نتيجة الأرباح الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن تغير قيمة الاستثمارات في هذه الشركات خلال نفس الفترة.

انخفض إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل للأسهم المتداولة لتصل إلى ٣٨ ألف ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة تخارج المجموعة من الاستثمار في شركة أسمنت حائل خلال نفس الفترة.

ارتفع إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل للأسهم المتداولة من ٣٨ ألف ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٠ ألف ريال سعودي كما ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. ويعود ذلك إلى الارتفاع في قيمة الاستثمار في شركة طيبة للاستثمار نتيجة الأرباح الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن تغير قيمة الاستثمارات في هذه الشركات خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٤٠): حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
بداية السنة	٤٦٧,٥٠٠	٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات	(٦٤,٢٥٢)	(٤,٧٥٦)	٣١,٢٨٤	٧٣,٥٢٨
متحصلات من عمليات استبعاد وتخفيض رأس مال	–	(١٣,٧٧٠)	(١٣٤,٣٧٠)	–
الإجمالي	٤٠٣,٢٤٨	٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	٣٥٥,١٦٤

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

خلال السنة المالية ٢٠٢٠م قامت المجموعة ببيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المتعلقة بشركة إسمنت حائل، تبلغ قيمتها الأصلية ٦٠ مليون ريال سعودي، بمبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: لا يوجد)، وتم إعادة تصنيف الربح المحقق من بيع تلك الاستثمارات والبالغ قدره ٣٦,٨ مليون ريال سعودي من الاحتياطات الأخرى إلى الخسائر المتراكمة.

الجدول رقم (٤١): الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
صندوق جدوى للاستثمار	٤٤,٩٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	٦٦,٧٥٥
صندوق دراية	١٩٠,٤٧٧	–	–	–
صندوق برزم الاستثماري	٣٥,٤٢٣	–	–	–
الإجمالي	٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	٦٦,٧٥٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

الجدول رقم (٤٢): حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
بداية السنة	٣٧٧,١٧٣	٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥
الإضافات	٢٤٨,٧٥١	–	–	–
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات	(٨٩٣)	١٢,١٧١	٩,٦٤٦	–
مستبعدة خلال السنة	(٣٥٤,١٩٣)	(٢٢٥,٩٠٠)	–	–
نهاية السنة	٢٧٠,٨٣٨	٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	٦٦,٧٥٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

تتعلق الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بالاستثمار في صندوق جدوى للاستثمار الذي يعتبر صندوق مغلق بهدف للاستثمار خلال الاستحواذ على منشآت صحية، بالإضافة لصندوق دراية وصندوق برزم الذين يستثمرون كلاهما في أدوات الدين قصيرة الأجل. ارتفع إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة من ٢٧٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٥٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى تخارج المجموعة من صندوق دراية وصندوق برزم الاستثماري خلال نفس الفترة.

خلال السنة المالية ٢٠١٩م قامت المجموعة ببيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة المتعلقة بصندوق دراية وبرزم الاستثماري، تبلغ قيمتها الدفترية ٢٢٥,٩ مليون ريال سعودي، (٢٠١٨م: ٣٥٤,٢ مليون ريال سعودي) بمبلغ ٢٤٨,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٣٧٧,١ مليون ريال سعودي)، وتسجيل ربح استبعاد قدره ٢٣,٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢٣,٠ مليون ريال سعودي).

ارتفع إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة للصناديق استثمارية ليصل عند ٦٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة تخارج المجموعة من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٢٦ ألف ريال سعودي، بمبلغ ٢٤٩ ألف ريال سعودي، وسجلت ربح عن هذا البيع قدره ٢٣ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٤٣): موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
في بداية السنة	–	–	٧٤,٥٢٩	٧٥,٩٠٩
المثبت عند تطبيق المعيار الدولي ١٦	–	٧٥,٩٠٨	–	–
استهلاك السنة	–	(١,٣٧٩)	(١,٣٨٣)	(٣,٤٤٧)
في نهاية السنة	–	٧٤,٥٢٩	٧٣,١٤٦	٧٢,٤٦٢

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

حتى السنة المالية المنتهية في٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت عقود إيجار الممتلكات والمصنع والمعدات تصنف كعقود إيجار تشغيلية فيتم تحميل المدفوعات المقدمة بموجب عقود الإيجار التشغيلية) بعد خصم أي حوافز تستلم من المؤجر (على قائمة الدخل الشامل الموحدة على أساس

القسط الثابت على مدى فترة الإيجار)،قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ «عقود الإيجار» بداية خلال السنة المالية ٢٠١٩م، حيث يتم إثبات عقود الإيجار كموجودات حق استخدام مع الالتزامات المقابلة لها بالتاريخ الذي تصبح فيه الموجودات المستأجرة جاهزة للاستخدام من قبل الشركة. يتم توزيع دفعات الإيجار بين التزام الإيجار وتكلفة التمويل. يتم إثبات تكلفة التمويل في الدخل على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدى عقد الإيجار على أساس القسط الثابت حيث لدى المجموعة عقود إيجار تتعلق بأراضي في الحي الدبلوماسي. انخفضت القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام من ٧٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٧٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة مصاريف استهلاك بلغت ١,٤ مليون ريال سعودي، قابل ذلك إضافات بقيمة ٢٥٨ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفضت القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام لتصل إلى ٧٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة مصاريف الاستهلاك البالغة ٣,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. والجدير بالذكر أن تكاليف التمويل بالتزامات تأجير موجودات حق استخدام من قبل المجموعة بلغت ما قيمته ٤,٥ مليون ريال سعودي و٤,٧ مليون ريال سعودي و٢,٤ مليون ريال سعودي للسنتين المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، على التوالي.

١١-١-٧-٥ الموجودات المتداولة

الجدول رقم (٤٤): الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
أدوات مالية مشتقة	٢,٣٦٩	–	–	–
مدينون تجاريون	٨٨,٧٦٣	٩٦,٩٨٧	١٤٦,٢٩٨	٢١٧,٥٠٠
مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون	١٧٢,٦٣٢	٩٨,٩٤٦	١٠٣,٦٦٧	١٩٦,٢٩٣
مخزون	٦,٠٥٩	٦,٠٢٢	٥,٨٢٤	٤,٢٠٣
نقد وما في حكمه	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٣,٣١٩	١٦٨,٨٤٨
إجمالي الموجودات المتداولة	٦٠١,٥٤٧	٣٨٦,٤٣٥	٧٧٩,١٠٨	٥٨٦,٨٤٤

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ يونيو ٢٠٢١م.

أدوات مالية مشتقة

تمثل الأدوات المالية المشتقة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بمحفظة من القروض بمعدلات متغيرة والتي يتم تغطية مخاطرها اقتصاديا من خلال المشتقات وكان تاريخ الاستحقاق هو ٢١ مايو ٢٠١٩م مع معدل فائدة عائم لمدة ٣ أشهر وفقا لمعدلات سايبور +١,٠٪. تبلغ القيمة العادلة للمشتقات صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢,٣ مليون ريال سعودي). يتمثل التغير في القيمة العادلة للمشتقات صفر(٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: مكاسب قدرها ١٣,٢ مليون ريال سعودي). بلغ الربح من تسوية الأدوات المالية المشتقة بتاريخ الاستحقاق ٥٥٣ ريال سعودي وتم تصنيفها ضمن الإيرادات الاخرى.

الجدول رقم (٤٥): مدينون تجاريون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
مدينون تجاريون	١٢٢,٢١٦	١٤٣,٣١٨	٢٠٩,٦١٤	٣٠٦,٢٣٩
ناقصا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٣٣,٤٥٣)	(٤٦,٣٣١)	(٦٣,٣١٦)	(٨٨,٧٣٩)
الذمم المدينة صافي	٨٨,٧٦٣	٩٦,٩٨٧	١٤٦,٢٩٨	٢١٧,٥٠٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، ومعلومات الإدارة.

الجدول رقم (٤٦): الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
في بداية السنة	١٨,٢٢٧	٣٣,٤٥٣	٤٦,٣٣١	٦٣,٣١٦
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	١٥,٢٢٦	١٢,٨٧٨	٢٣,١٤٤	٢٥,٤٢٣
استبعادات	–	–	(٦,١٥٩)	–
في نهاية السنة	٣٣,٤٥٣	٤٦,٣٣١	٦٣,٣١٦	٨٨,٧٣٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، ومعلومات الإدارة.

الجدول رقم (٤٧): أعمار الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	١-٩٠ يوما	٩١- ١٨٠ يوما	١٨١-٢٧٠ يوما	٢٧١-٣٦٥ يوما	أكثر من سنة	الإجمالي
٣١ يونيو ٢٠٢١م	١٣٧,٨٩٦	٤٢,٤٨٣	٣١,٥٨٢	١٩,٩٠٦	٧٤,٣٧٢	٣٠٦,٢٣٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٧٥,١٤٠	٢٩,٧١٠	٢٠,٤٦١	٢٦,٩٥٢	٥٧,٣٥١	٢٠٩,٦١٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢١,٣٤٥	٢٢,٩٤٥	٢١,٠٩٨	٣٢,٩١٤	٤٥,٠١٦	١٤٣,٣١٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٥٧,٨٠٤	٢٢,٥٢٦	٨,٩٧٨	٨,٥٨٥	٢٤,٣٢٣	١٢٢,٢١٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، ومعلومات الإدارة.

الجدول رقم (٤٨): أعمار صافي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	١-٩٠ يوما	٩١- ١٨٠ يوما	١٨١-٢٧٠ يوما	٢٧١-٣٦٥ يوما	أكثر من سنة	الإجمالي
مدينون تجاريون	١٣٧,٨٩٦	٤٢,٤٨٣	٣١,٥٨٢	١٩,٩٠٦	٧٤,٣٧٢	٣٠٦,٢٣٩
إيجارات تم استلامها ولكن لم يتم تسجيلها	(١١,٠٨٥)	–	–	–	–	(١١,٠٨٥)
ناقصا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١,٠١٢)	(٢,٨٣٥)	(٤,٥٨٨)	(٧,٩٥٨)	(٦١,٢٦٢)	(٧٧,٦٥٤)
الذمم المدينة صافي	١٢٥,٧٩٩	٣٩,٦٤٨	٢٦,٩٩٤	١١,٩٤٩	١٣,١١٠	٢١٧,٥٠٠

المصدر: معلومات الإدارة.

الذمم المدينة - صافي

ارتفع صافي الذمم المدينة من ٨٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع الذمم المدينة الناتجة من قطاع الإنشاء من مشروع المدينة المرتبطة بشركة تعمير بقيمة (١١,٢ مليون ريال سعودي) خلال الفترة.

ارتفع صافي الذمم المدينة ليصل إلى ١٤٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة لارتفاع في مشاريع البنية التحتية بمبلغ (٢٨,٥ مليون ريال سعودي) المتعلقة بشركة أمالا وشركة البحر الأحمر، بالإضافة إلى الارتفاع في مشاريع إدارة المرافق بقيمة (٢٥,٦ مليون ريال سعودي) وعقود من مصرف الراجحي وتكافل الراجحي خلال نفس الفترة.

ارتفع صافي الذمم المدينة من ١٤٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢١٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة الارتفاع في الذمم المدينة من مشروع العقارية بلازا والمتعلقة بشركة مدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية بقيمة (٤٠,١ مليون ريال سعودي) المرتبطة بإيرادات الإيجار، بالإضافة إلى الارتفاع في الذمم المدينة من مشروع مدينة مسك الخيرية بقيمة (٣٢,٤ مليون ريال سعودي) ومشروع تطوير بوابة الدرعية بقيمة (٣٠,٥ مليون ريال سعودي) المتعلقة بإيرادات مشاريع البنية التحتية، وبالإضافة إلى الارتفاع في الذمم المدينة المتعلقة بشركة تطوير بقيمة (١٤,٣ مليون ريال سعودي). حيث إن معظم أعمار الذمم المدينة التي تزيد عن ٣٦٥ يوما وأكثر بإيرادات إيجار بقيمة (٦٤,٣ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٤٩): مصاريف مدفوعة مقدما ومدينون آخرون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
دفعة مقدمة لشراء أرض	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
دفعات مقدمة للموردين	٤٢,٩٨٦	٢١,٢٢١	٤٧,١٤٦	٤١,٤٣١
ضريبة قيمة مضافة مدينة	١٠,٥٨٥	١٧,٥٩٥	٢٨,١٤٣	٣٠,٢٦٣
ضمانات بنكية	١٢,٧٥٠	٣١,٤٩٩	١٥,٨٧٣	٩٩,٠١٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٤,٧١٦	٢٢٠	١٣,٠٨٠	٢٧,١٦٥
إيرادات مستحقة	–	٣,٥١٧	١٠,٩٧٩	٣,٢٥٠
مصاريف مدفوعة مقدمًا	٥,٣٩٥	٢,١٥١	١,٦٢١	٧,٥٢٨
سلف للموظفين	٥٩٨	١,١١٥	٣٦١	٧١١
دفع مقدمة لتأسيس صندوق الإنماء العقارية العقاري	٥٠,٠٠٠	٠	٠	٠
أخرى	١٦,٩٩٩	٣,٨٩٠	٥,٩٢٩	٤,٣٩٨
إجمالي	**١٩٤,٠٢٩**	**١٣١,٢٠٨**	**١٧٣,١٣٢**	**٢٦٣,٧٥٩**
ناقصًا: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون	(٢١,٣٩٧)	(٣٢,٢٦٢)	(٦٩,٤٦٥)	(٦٧,٤٦٦)
صافي المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الأخرون	**١٧٢,٦٣٢**	**٩٨,٩٤٦**	**١٠٣,٦٦٧**	**١٩٦,٢٩٣**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، ومعلومات الإدارة.

الجدول رقم (٥٠): الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الاخرون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
بداية السنة	١,٣٩٧	٢١,٣٩٧	٣٢,٢٦٢	٦٦,٦٦٦
المحمل للسنة	٢٠,٠٠٠	١٠,٨٦٥	٣٨,٣٧٠	٨٠٠
مبالغ مشطوبة خلال السنة	–	–	(١,١٦٧)	(٢,٧٩٩)
الإجمالي	**٢١,٣٩٧**	**٣٢,٢٦٢**	**٦٩,٤٦٥**	**٦٧,٤٦٦**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، ومعلومات الإدارة.

دفعة مقدمة لشراء أرض

تتعلق الدفعة المقدمة لشراء أرض بدفعة أولى دفعتها المجموعة بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي لشركة «ليمتلس» العقارية لشراء أرض جنوب منطقة الوديان بمساحة قدرها ٧ مليون متر مربع لكي تستعملها المجموعة في إنشاء صندوق عقاري يتم من خلاله جلب مستثمرين آخرين لاستكمال قيمة الأرض والاستثمار بها، بعد دفع المجموعة الدفعة الأولى دخلت في نزاع مع شركة «ليمتلس» العقارية ولم يتم استكمال عملية البيع ونتيجة لذلك الاختلاف رفعت المجموعة قضية تجاه شركة «ليمتلس» العقارية في المحكمة العامة وبالتالي قامت المجموعة بحجز مخصص بكامل المبلغ بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. والجدير بالذكر أن المجموعة أخذت حكم نهائي لصالحها في محكمة التنفيذ بأن يتم إرجاع هذا المبلغ إلى شركة العقارية بالكامل ومن المتوقع أن يسجل المبلغ المسترد ضمن الإيرادات الأخرى في الفترات القادمة.

دفعات مقدمة للموردين

يتعلق رصيد الدفعات المقدمة للموردين بالمدفوعات المقدمة للموردين لتقديم خدمات ومنتجات للمجموعة في نشاطات أعمال البنية التحتية والإنشاء. انخفضت الدفعات المقدمة للموردين من ٤٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعزى ذلك إلى إطفاء جزء من الدفعات المقدمة لشركة فرست اندرسون للتعدين بمقدار ٦,٦ مليون ريال سعودي، وشركة إلكي إنسات التركية بمقدار ١,٩ مليون ريال سعودي حيث قدموا للمجموعة أعمال تتعلق بأعمال البنية التحتية والإنشاءات لمشروع الضاحية بشكل رئيسي بالإضافة لمشاريع أخرى خلال نفس الفترة.

ارتفعت الدفعات المقدمة للموردين لتصل إلى ٤٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة ارتفاع المدفوعات المقدمة للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك بمقدار ٦,٥ مليون ريال سعودي وتعلقت بمبالغ لم يتم تسويتها خلال الفترة بين الشركة العقارية وشركاتها التابعة المتعلقة بضريبة القيمة المضافة ويعزى ذلك إلى أن المجموعة تقدم إقراراتها الضريبية كمجموعة ضريبية وشركة مستوبيشي السعودية بمقدار ٣,٤ مليون ريال سعودي وتعلقت بخدمات كهربائية لمشرع المجمعات التجارية، وشركة فرست اندرسون للتعدين بمقدار ٢,٦ مليون ريال سعودي والتي ترتبط بخدمات المقاولات لمشروع الضاحية بالإضافة لارتفاع مختلف الدفعات المقدمة الأخرى للموردين المتعلقة بمختلف خدمات الإنشاء وأعمال البنية التحتية تماشيًا مع ارتفاع عدد مشاريع البنية التحتية ومشاريع الإنشاءات للمجموعة خلال نفس الفترة.

انخفضت الدفعات المقدمة للموردين من ٤٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى إطفاء الدفعات المقدمة للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك بمقدار ٦,٥ مليون ريال سعودي وتعلقت بتسوية الأرصدة مع الشركات التابعة المتعلقة بمستحقاتهم لدى الهيئة. بالإضافة لإطفاء الدفعات المقدمة لشركة أثاث المستقبل وتعلقت بتأثيث مجموعة من العمائر الشرقية (بوابة ٩). قابل ذلك ارتفاع الدفعات المقدمة لنجوم الشوقية. بمقدار ١,٤ مليون ريال سعودي حيث تعلقت بمشاريع الإنشاءات التابعة لشركة تعمير في مدينة الرياض خلال نفس الفترة.

ضريبة قيمة مضافة مدينة

يتعلق رصيد ضريبة القيمة المضافة بأرصدة مدينة لشركات المجموعة (الشركة العقارية «الشركة الأم») عند ممثل المجموعة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك نتجت عن تسويات لأرصدة ضريبية للقيمة المضافة للمشتريات ما بين الشركة العقارية وشركاتها التابعة. ارتفع رصيد ضريبة القيمة المضافة المدينة من ١٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٢٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ثم إلى ٣٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة فروقات مستمرة حصلت في رصيد المشتريات والمبلغ الضريبي المستحق على الشركة.

ضمانات بنكية

تتمثل الضمانات البنكية بضمانات مصدرة من قبل المجموعة تتعلق بمشاريع أعمال البنية التحتية وبعض مشاريع إدارة المرافق. بلغت الضمانات البنكية ما قيمته ١٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وتعلقت بضمان لأمانة الرياض من أجل بناء فندق في حي العقيق وظل الضمان قائمًا حتى تم انتهاءه والإفراج عنه في السنة المالية ٢٠٢٠م، ارتفعت الضمانات البنكية إلى ٣١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تماشيا مع دخول المجموعة في مختلف مشاريع أعمال البنية التحتية مع مختلف العملاء الحكوميين حيث كانت الضمانات تتعلق بمشاريع شركة تطوير البحر الأحمر (سند مسبق بقيمة ٧,٢ مليون ريال سعودي وسند أداء بقيمة ٧,٢ مليون ريال سعودي وسند عطاء بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي)، بالإضافة لضمانات بنكية بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي تعلقت بمشاريع إدارة المرافق خلال نفس الفترة.

انخفضت الضمانات البنكية لتصل إلى ١٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة انتهاء مدة جميع الضمانات البنكية المتعلقة بمشاريع شركة تطوير البحر الأحمر لأعمال البنية التحتية بقيمة إجمالية قدرها ١٥,٣ مليون ريال سعودي. قابل ذلك ضمانات بنكية نتجت عن مشروع هيئة تطوير بوابة الدرعية (ضمان دفعة مقدمة بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي وضمان حسن تنفيذ بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي)، بالإضافة لمشاريع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) (ضمان دفعة مقدمة بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي وضمان حسن تنفيذ بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

ارتفعت الضمانات البنكية من ١٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة إلى إصدار ضمانات بنكية جديدة تتعلق بأعمال البنية التحتية وتمثلت في: (١) مشروع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) حيث كانت لضمان أداء بقيمة ٢٧,٦ مليون ريال سعودي وضمان دفعة مقدمة بقيمة ٢٢,٤ مليون ريال سعودي، (٢) مشروع شركة مشاريع الترفيه السعودية حيث كانت لسند مسبق بقيمة ٩,١ مليون ريال سعودي وسند أداء بقيمة ٩,١ مليون ريال سعودي، (٣) مشاريع هيئة تطوير بوابة الدرعية حيث كانت لسندات عطاء بقيمة ١٨,٠ خلال نفس الفترة.

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

يتعلق رصيد المبالغ المستحقة من جهات ذات العلاقة بالذمم المدينة المستحقة من عملاء المجموعة الحكوميين الذين يملكهم صندوق الاستثمارات العامة (المالك الأكبر للشركة العقارية) بالكامل مثل شركة تطوير البحر الأحمر وشركة آمالا، بالإضافة للملاك الآخرين في الشركات التابعة للشركة العقارية. انخفضت المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة من ٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وتعلق كامل الرصيد بمحمد السويلم في وهو شريك في الشركة العقارية وانخفض الرصيد إلى ٢٢٠ ألف ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة تسويات حصلت عليها المجموعة من محمد السويلم حيث تمثل الرصيد مبالغ مستحقة من شركة العقارية السعودية للتعمير بقيمة ٢٠٨ ألف ريال سعودي وشركة العقارية السعودية للبنية التحتية بقيمة ١٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

ارتفع رصيد المبالغ المستحقة من جهات ذات العلاقة ليصل إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م وتمثل الرصيد بشكل رئيسي في شركة تطوير البحر الأحمر بقيمة ١,٣١ مليون ريال سعودي وتعلقت جميع هذه المبالغ بمشاريع وأعمال البنية التحتية.

ارتفع رصيد المبالغ المستحقة من جهات ذات العلاقة من ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٧,٢ مليون ريال سعودي كما ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م وتمثل الرصيد بشكل رئيسي في شركة مشاريع الترفيه السعودية بقيمة ١٣,٩ مليون ريال سعودي، وشركة تطوير البحر الأحمر بقيمة ١٠,١ مليون ريال سعودي وشركة آمالا بقيمة ٣,١ مليون ريال سعودي وتعلقت جميع هذه المبالغ بمشاريع وأعمال البنية التحتية.

إيرادات مستحقة

يتم الاعتراف المبدئي بالإيرادات المستحقة من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاء وأعمال البنية التحتية، وتمثل الإيرادات المستحقة بقيمة الأعمال المنفذة من قبل المجموعة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعملاء حيث إن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح للمراحل الرئيسية. عند الانتهاء من المراحل الرئيسية وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كإيرادات مستحقة إلى الذمم التجارية المدينة. بلغت الإيرادات المستحقة لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ثم ارتفعت إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة دخول المجموعة في قطاعي البنية التحتية والإنشاء ثم ارتفعت الإيرادات المستحقة لتصل إلى ١١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م , ويعود ذلك إلى ارتفاع المبالغ المستحقة التي لم يصدر بها فواتير لمشاريع البنية التحتية تماشيًا مع تنفيذ المجموعة للعديد من مراحل المشاريع، بالإضافة لارتفاع الفواتير المتعلقة بعقود إدارة المرافق التي تصدر بعد، خلال نفس الفترة.

انخفضت الإيرادات المستحقة من ١١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة فوترة المجموعة للأعمال المنجزة خلال نفس الفترة.

مصاريف مدفوعة مقدما

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدمًا بشكل رئيسي في مصاريف التأمين الطبي المدفوعة مقدمًا، ومصاريف التأمين على ممتلكات المجموعة، ومصاريف الرخص التجارية المدفوعة مقدمًا، ومصاريف مدفوعة مقدمًا لشراء أرض، بالإضافة لمصاريف مدفوعة مقدمًا متنوعة. انخفضت المصاريف المدفوعة مقدما من ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة انخفاض المصاريف المدفوعة مقدمًا لشراء أرض في الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض بمقدار ٤,٥ مليون ريال سعودي.

انخفضت المصاريف المدفوعة مقدما لتصل إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى انخفاض مصاريف مدفوعة مقدمًا تعلقت برخص لتقنية المعلومات بمقدار ٢٧٧ ألف ريال سعودي بسبب إطفاء جزء منها، بالإضافة لانخفاض مصاريف مدفوعة مقدمًا للخدمات الاستشارية بمقدار ٢٠ ألف ريال سعودي بسبب انخفاض الاستشارات للمجموعة خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدما من ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى ارتفاع مصاريف التأمين المدفوعة مقدمًا للتأمين الطبي بمقدار ٤,٢ مليون ريال سعودي بسبب التوقيت حيث يتم دفع التأمين الطبي المقدم عند نهاية كل سنة مالية، بالإضافة لارتفاع التأمين المدفوع مقدمًا لتأمين ممتلكات المجموعة بمقدار ٢٤٤ ألف ريال سعودي بسبب التوقيت أيضًا للمدفوعات.

سلف موظفين

تتعلق ذمم سلف الموظفين بشكل رئيسي من مبالغ السلف والقروض التي تقدمها المجموعة للموظفين بدون فائدة بالإضافة للمصروفات النثرية التي يتم صرفها مقدمًا على مديرين إدارات المجموعة ويتم سداد هذه السلف من الموظفين من خلال الخصم من رواتبهم. ارتفعت سلف الموظفين من ٥٩٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين المتقدمين لهذه السلف.

انخفضت ذمم سلف الموظفين لتصل إلى ٣٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تسويات حصلت عليها المجموعة من الموظفين مقابل سلفهم خلال نفس الفترة.

ارتفعت سلف الموظفين من ٣٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٧١١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م تماشيًا مع ارتفاع عدد الموظفين المتقدمين لهذه السلف.

دفع مقدمة لتأسيس صندوق الإنماء العقارية العقاري

بلغت الدفعة المقدمة لتأسيس صندوق الإنماء العقارية العقاري ما قيمته ٥٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وقدمت المجموعة الأرض بدلاً عن النقد لمدير صندوق الإنماء العقارية العقاري (بنك الإنماء الاستثماري) لتملك جميع أسهم وحصص الصندوق. انخفض الرصيد إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة قرار الإدارة بتصفية صندوق الإنماء العقارية العقاري حيث رأت الإدارة بأنه من غير المجدي للشركة الاستمرار في هذا الصندوق بسبب الهيكل القانوني للصندوق ومواقع المشاريع بداخل الصندوق.

أخرى

تتعلق المصاريف الأخرى بأرصدة مدينة تتعلق بخدمات استشارية عن مشاريع سابقة قدمتها المجموعة لمختلف العملاء وأرصدة مدينة لموظفين سابقين في المجموعة بالإضافة لأرصدة مدينة أخرى. انخفضت المصاريف الأخرى من ١٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى استهلاك رصيد ضريبة القيمة المضافة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ارتفعت المصاريف الأخرى من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى زيادة تكاليف التأمين على ممتلكات والآلات والمعدات.

انخفضت المصاريف الأخرى من ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى انخفاض المصاريف المدفوعة مقدما لموردين اخرين وموردي قطع الغيار.

مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون

يتعلق مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون بالخسائر المتوقعة من المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون نتيجة قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) على النهج المبسط على أساس متوسط مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بتاريخ كل القوائم المالية. ارتفع مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون من ٢١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تحميل مبالغ على المخصص بقيمة ١٠,٩ مليون ريال سعودي تعلقت بشكل رئيسي في الدفعة المقدمة لشراء أرض من شركة ليمتلس العقارية نتيجة عملية بيع لم تكتمل مما ساهم في ارتفاع رصيد المخصص خلال نفس الفترة.

ارتفع مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون ليصل إلى ٦٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تحميل مبالغ على المخصص بقيمة ٣٨,٤ مليون ريال سعودي تعلقت بشكل رئيسي في الدفعة المقدمة لشراء أرض من شركة ليمتلس العقارية نتيجة عملية بيع لم تكتمل، بالإضافة لمبالغ مدينة بقيمة مليون ريال سعودي تعلقت بسبب استشارات عقارية قدمتها المجموعة لجامعة الملك سعود بالإضافة لذمم مدينة أخرى خلال نفس الفترة.

انخفض مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدما والمدينون الآخرون من ٦٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة شطب مبالغ بقيمة ٢,٨ مليون ريال سعودي.

مخزون

يتعلق المخزون للشركة بشكل أساسي بقطع غيار متعلقة بمشاريع البنية التحتية، بالإضافة لمعدات الصيانة وقطع الغيار المتعلقة بأعمال إدارة المرافق والمرافق والمواد الاستهلاكية وغيرها من مواد المخزون ويتم شراء مخزون مواد البناء بناءً على الحاجة المخططة للمشروع ويمكن استخدام المواد في مشاريع متعددة. استقر إجمالي المخزون عند ٦,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة عدم استخدام المخزون خلال الفترة.

انخفض إجمالي رصيد المخزون من ٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو٢٠٢١ م بسبب استخدام مخزون قطع الغيار.

الجدول رقم (٥١): النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
نقد لدى البنوك وفي الصندوق	٣٠٨,٤١٠	١٨٤,٤٨٠	٣٢٣,٢٠٧	١٦٨,٨٤٨
وديعة قصيرة الأجل	١٤,٤٦٦	–	٢٠٠,١١٢	–
نقد في صناديق استثمارية	٨,٨٤٨	–	–	–
الإجمالي	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٣,٣١٩	١٦٨,٨٤٨

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

نقد لدى البنوك وفي الصندوق

انخفض النقد لدى البنوك وفي الصندوق من ٣٠٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٨٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تماشيا مع تحقيق المجموعة خسائر بقيمة ١٩٨,٠ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الإضافات على الممتلكات الاستثمارية بقيمة ٢٣٠,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

ارتفع النقد لدى البنوك وفي الصندوق ليصل إلى ٣٢٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى قروض من جهات ذات علاقة بقيمة ٢٨٩,٠ مليون ريال سعودي وقرض لأجل بقيمة ١٠٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض النقد وما في حكمه من ٥٢٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٦٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى تسديد قروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل بقيمة ١٩٥,٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى إضافات للاستثمارات العقارية بقيمة ٧٧,٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

وديعة قصيرة الأجل

تم إيداع مرابحة إسلامية قصيرة الأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر بمعدلات تتراوح من ١,٧٪ إلى ١,٩٪ بناء على المتطلبات النقدية العاجلة للمجموعة. انخفضت الوديعة قصيرة الأجل من ١٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م إلى لا شيء كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى انتهاء مدة الوديعة في فبراير ٢٠١٩م.

بلغت قيمة الوديعة قصيرة الأجل قيمة ٢٠٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م، بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر ومتوسط معدل عمولة يبلغ ٠,٦٥٪ (٢٠١٩: لا شيء) سنويا. يتعين على المجموعة الاحتفاظ ببعض الودائع / الأرصدة بمبلغ ٥٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع / والأرصدة ليست مرهونة. تمثل الوديعة قصيرة الأجل، وديعة لدى بنك محلي.

نقد في صناديق استثمارية

بلغت قيمة النقد في الصناديق الاستثمارية ما قيمته ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وتعلقت بالنقد غير المستخدم في صندوق جدوى وصندوق دراية.

١٢-١-٧-٥ حقوق المساهمين

الجدول رقم (٥٢): حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
رأس المال	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠
احتياطي اتفاقي	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١
خسائر متراكمة	٢٧,٣٠٨	(١٥٩,٠٤٣)	(٢٦٢,٩١٤)	(٣١٤,٠٥٠)
احتياطات أخرى	٣,٨٥٨	(٢,٢٢٨)	(٦,١٢٥)	٦٨,٢٠٤
حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في المجموعة الأم	٣,١٦١,٢١٧	٢,٩٦٨,٧٨٠	٢,٨٦١,٠١٢	٢,٨٨٤,٢٠٥
حقوق الملكية غير المسيطرة	٩,٦٤٢	(٢,٤٩١)	(٢١,٧٤٤)	٢٥,٧١٥
إجمالي حقوق الملكية	٣,١٧٠,٨٥٩	٢,٩٦٦,٢٨٩	٢,٨٣٩,٢٦٨	٢,٩٠٩,٩٢٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م ٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

رأس المال

يتكون رأس مال المجموعة البالغ قدره ٢,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ يونيو ٢٠٢١م من ٢٤٠ مليون سهم، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

احتياطي نظامي

وفقا لنظام الشركات المعمول به في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للمجموعة فإن ١٠٪ من صافي الدخل للسنة يتم تحويله إلى الاحتياطي النظامي (بعد تغطية الخسائر المتراكمة). وقد قررت المجموعة وشركاتها التابعة التوقف عن التحويلات عندما يصل مجموع الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس المال. والاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين. استقر الاحتياطي النظامي على ٧٢٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. ويعود ذلك إلى عدم تحقيق المجموعة أي أرباح خلال الفترة.

الاحتياطي الاتفاقي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، تقوم المجموعة بتحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي الاتفاقي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. بلغ الاحتياطي الاتفاقي ١٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. نظرا لتكبد المجموعة خسائر، لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة إلى هذا الاحتياطي.

الأرباح المبقاة (خسائر متراكمة)

تتكون الأرباح المبقاة من الصافي الدخل المتراكم بعد خصم توزيعات الأرباح من التحويلات إلى الاحتياطي. انخفضت الأرباح المبقاة من أرباح بقيمة ٢٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى خسائر متراكمة بقيمة ١٥٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى خسائر متراكمة بقيمة ٢٦٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى خسائر متراكمة بقيمة ٣١٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى استمرار المجموعة بتحقيق خسائر خلال نفس الفترة. والجدير بالذكر أنه خلال السنة المالية ٢٠٢٠م قامت المجموعة ببيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تبلغ قيمتها الأصلية ٦٠ مليون ريال سعودي، بمبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي، وتم إعادة تصنيف الربح المحقق عن بيع تلك الاستثمارات والبالغ قدره ٣٦,٨ مليون ريال سعودي من الاحتياطات الأخرى إلى الخسائر المتراكمة.

الاحتياطات الأخرى

يتعلق بند الاحتياطات الأخرى بالخسائر والأرباح الاكتوارية الناتجة عن إعادة تقييم منافع الموظفين بالإضافة إلى تغير قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عن طريق حقوق الملكية. انخفضت الاحتياطات الأخرى من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى انخفاض قيمة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بقيمة (١,٣ مليون ريال سعودي) وانخفاض التزامات المنافع المحددة للموظفين خلال الفترة.

انخفضت الاحتياطات الأخرى من (- ٢,٢ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى (- ٦,١ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى انخفاض قيمة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بقيمة(٢,١ مليون ريال سعودي) وانخفاض التزامات المنافع المحددة للموظفين خلال الفترة.

ارتفعت الاحتياطات الأخرى من (- ٦,١ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى ارتفاع قيمة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بقيمة(٧٤,٣ مليون ريال سعودي) وارتفاع التزامات المنافع المحددة للموظفين خلال الفترة.

١٣-١-٧-٥ المطلوبات غير المتداولة

الجدول رقم (٥٣): المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
قروض لأجل	٦٤٤,١٣٤	٦٤٥,٤١١	٥١٦,٦٨٧	٣٨٧,٣٤٥
قرض من جهة ذات علاقة	٦٨٠,٢٤٩	–	١,٣٠١,٦٣٦	١,٢٤٣,٣٩٠
التزامات منافع محددة للموظفين	١٨,٤٢٦	٢٢,٦٢٩	٢٥,٣٩٢	٢٢,٥٨٢
التزامات إيجار	–	٧٥,٨٣٤	٧١,٠٣٠	٧٣,٤٥٣
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١,٣٤٢,٨٠٩	٧٤٣,٨٧٤	١,٩١٤,٧٤٥	١,٧٢٦,٧٧٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م ٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

قروض لأجل

لدى المجموعة قروض لأجل من ثلاثة بنوك يبلغ إجمالي المستحق منها ٢,٦١٥,٣٨٣ مليون ريال سعودي شاملًا الجزء المتداول وغير المتداول كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م مقسمة على الشكل التالي:

١. البنك الأهلي السعودي لتمويل مشروع الوديان بمبلغ مستحق قدره ٢,٠٧٧,٧٤٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
٢. بنك الرياض لتمويل مشروع الضاحية بمبلغ مستحق قدره ٥١٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م
٣. البنك السعودي البريطاني (ساب) لتمويل رأس المال العامل بمبلغ مستحق قدره ٢٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

خلال ٢٠١٦م، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية قدره ٢,١٢ مليار ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقا للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش ربح، وكان يستحق السداد دفعةً واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩م. وقد قامت المجموعة بسداد مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٩م. وخلال السنة المالية ٢٠٢٠م، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة يستحق سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠م، وسيتم سداد باقي القرض البالغ ١,٦ مليار ريال سعودي على أقساط سنوية متساوية خلال خمس سنوات بعد فترة سماح، مدتها سنتان. يستحق القسط الأول السداد في نوفمبر ٢٠٢١م. تخضع تسهيلات القرض لتعهدات المالية فيما يتعلق بنسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة السيولة وتغطية العمولة والتي لم تكن المجموعة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ووفقًا لمتطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية، تم تصنيف مبلغ ٢,٠٦٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢,٠٧٤ مليون ريال سعودي) كمطلوبات متداولة. وقد وافق البنك على تمديد سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي حتى أبريل ٢٠٢١م.

حصلت المجموعة خلال السنة المالية ٢٠١٨م على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٦٥٠.٠ مليون ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين. وقد تم تصنيف القسط الأول الذي يبدأ في يونيو ٢٠٢١م وقدره ١٣٠ مليون ريال سعودي من المبلغ الأصلي كجزء متداول. حيث إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة. ارتفع الجزء غير المتداول لقروض لأجل من ٦٤٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٦٤٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة رسملة مبلغ ١٠٩ مليون ريال سعودي. قابل ذلك انخفاض بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي نتيجة سداد المجموعة مستحقات بهذه القيمة للبنك الأهلي السعودي خلال نفس الفترة.

انخفض الجزء غير المتداول لقروض لأجل ليصل إلى ٥١٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة رسملة الشركات مصروفات قروض بقيمة ٧٥ مليون ريال سعودي متعلقة بمشروع الضاحية، بالإضافة لإعادة جدولة قرض البنك الأهلي خلال نفس الفترة.

انخفض الجزء غير المتداول لقروض لأجل من ٥١٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٨٧,٣ مليون ريال سعودي نتيجة سداد المجموعة مستحقات بقيمة ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي لبنك الرياض خلال نفس الفترة.

قروض من جهة ذات علاقة

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٥م لتمويل إنشاء مشروع الوديان بالإضافة لمشاريع عقارية أخرى. وفي مايو ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة بلغت قيمة التسهيلات الجديدة ١,٣ مليار ريال سعودي، وذلك بتخفيض التسهيل الأصلي بملغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. ويستحق الآن سداد القرض على ١٦ قسط نصف سنوي غير متساوي، على أن يستحق القسط الأول في ١ يناير ٢٠٢٢م ويستحق القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩م. يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش الربح. يخضع تسهيل القرض للتعهدات المالية المتعلقة بنسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة السيولة ونسبة تغطية الدين، بدءًا من تاريخ القسط الأول. إن تكاليف الاقتراض المرسملة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م قد بلغت ٢٧ مليون ريال سعودي. استخدمت إدارة المجموعة القروض المستلمة بالكامل على المشاريع الجالية للمجموعة.

خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩م، لم تكن المجموعة ملتزمة بالتعهدات المالية الخاصة بالقرض. وعليه، تم تصنيف مبلغ قدره ١,٠ مليون ريال سعودي كمطلوبات متداولة. وستبدأ التعهدات المالية بشأن القرض المعاد جدولته عند تاريخ استحقاق أول قسط، أي في ١ يناير ٢٠٢٢م.

الجدول رقم (٥٤): التزامات منافع نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
الرصيد الافتتاحي – القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة	٢٨,٨٢٣	١٨,٤٢٦	٢٢,٦٢٩	٢٥,٣٩٢
تكلفة الخدمة الحالية	٤,١٠٩	٧,٧٢٤	٦,٧٩٢	٢,٤٧٠
تكلفة العمولة	٧٣٠	٥٦٠	٣١١	–
المنافع المدفوعة	(١٠,١٩٧)	(٧,٥٥٤)	(٦,١٥٩)	(٥,٢٨٠)

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
خسائر أكتوارية عن الالتزام	(٥,٠٣٩)	٣,٤٧٣	٢,٦٩١	–
مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع	–	–	(٨٧٣)	–
الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة	١٨,٤٢٦	٢٢,٦٢٩	٢٥,٣٩٢	٢٢,٥٨٢

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممول.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساسا إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. يتماشى تمويل البرامج مع المتطلبات المحلية. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة.

ارتفعت التزامات المنافع المحددة في نهاية السنة من ١٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تكاليف خدمة حالية بقيمة ٧,٧ مليون ريال سعودي وخسائر اكتوارية بلغت ٣,٥ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

ارتفعت التزامات المنافع المحددة لتصل إلى ٢٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تكاليف خدمة حالية بقيمة ٦,٨ مليون ريال سعودي وخسائر اكتوارية بلغت ١,٨ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفضت التزامات المنافع المحددة من ٢٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٢,٦ مليون ريال سعودي كما في٣٠ يونيو ٢٠٢١م. نتيجة منافع دفعتها المجموعة بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي مما ساهم في هذا الانخفاض على المخصص خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٥٥): إلتزامات الايجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
الرصيد في بداية السنة	–	–	٧٥,٨٣٤	٧١,٠٣٠
المثبت عند تطبيق المعيار الدولي ١٦	–	٧٥,٩٠٨	–	–
المدفوع خلال السنة	–	(٤,٥٤٠)	(٩,٤٦٣)	–
زيادة العمولة	–	٤,٤٦٦	٤,٦٥٩	٢,٤٢٣
في نهاية السنة (غير متداول)	–	٧٥,٨٣٤	٧١,٠٣٠	٧٣,٤٥٣

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

لدى المجموعة عقود ايجار أراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات ايجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا. بلغت التزامات الإيجار ٧٥,٨ مليون ريال سعودي و٧١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بداية من ١ يناير ٢٠١٩م. تم احتساب القيمة الحالية لعقود الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي بنسبة ٥٪ على مدى فترة الإيجار، ويتم إطفاء التزام عقد الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. انخفضت التزامات الإيجار من ٧٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٧١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الزيادات في المدفوعات خلال السنة بسبب سداد إيجارات الأراضي الخاصة بالحي الدبلوماسي ثم إرتفعت إلى ٧٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة عدم قيام المجموعة بتسجيل أية مدفوعات تكن هناك أي إضافات على أصول حق الاستخدام خلال الفترة.

١٤-١-٧-٥ المطلوبات المتداولة

الجدول رقم (٥٦): المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
دائنون تجاريون	٨٦,٦٣٣	٩١,٠٦٨	٩٢,٢٦٤	٨٧,٦٧١
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	١٠١,٤٢٩	١٦٩,٧٢٥	٢٢٠,٧١٤	٢٤٤,٧٥٥
إيرادات غير مكتسبة	١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	١٠٨,٣٣٧	١٦٢,١٢٥
قروض لأجل – جزء متداول	٢,١٣٠,٧٩٧	٢,٠٧٤,٠٧٧	٢,٢٩٤,٢٦٢	٢,٢٢٨,٠٣٨
قرض من جهة ذات علاقة – جزء متداول	٣٢٨,٤٠١	١,٠١٢,٦٤٧	–	٧٤,٣٨٨
مخصص الزكاة	٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	٥٦,٦٠٨	٥١,٩٥٦
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢,٨٢٧,٧٦٧	٣,٤٨٨,٨٩١	٢,٧٧٢,١٨٥	٢,٨٤٨,٩٣٣
مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع	–	–	١٢,٣٤٠	–
إجمالي المطلوبات	٤,١٧٠,٥٧٦	٤,٢٣٢,٧٦٥	٤,٦٩٩,٢٧٠	٤,٥٧٥,٧٠٣

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م ٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

الجدول رقم (٥٧): الدائنون التجاريون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين	٧٩,٤٠٠	٨١,٧٦٨	٨٦,٢٢١	٦٥,٦٥٩
محتجزات دائنة لمقاولين	٧,٢٣٣	٦,٢٧٨	٦,٠٤٣	٢١,٠٦٠
دائنون آخرون	–	٣,٠٢٢	–	٩٥٢
الإجمالي	٨٦,٦٣٣	٩١,٠٦٨	٩٢,٢٦٤	٨٧,٦٧١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين

يتعلق هذا البند بالمبالغ المستحقة الدائنة لموردي المجموعة والمقاولين الذين يقدمون الخدمات والمواد اللازمة لمختلف عمليات المجموعة وشركاتها التابعة. ارتفعت المبالغ المستحقة للموردين والمقاولين من ٧٩,٤ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٨٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة ارتفاع مشتريات المجموعة تماشيًا مع ارتفاع مشاريع المجموعة في قطاع الإنشاء وأعمال البنية التحتية خلال نفس الفترة.

انخفضت المبالغ المستحقة للموردين والمقاولين من ٨٦,٢ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تسوية المبالغ المستحقة للمقاولين المتعلقين بمشاريع المجموعة في قطاع الإنشاء والمقاولات إثر توقف طلبات الشراء لعدم الحاجة.

محتجزات دائنة لمقاولين

تتعلق بالرصيد الذي تحتفظ به المجموعة مقابل المبالغ المستحقة للمقاولين والمقاولين من الباطن حتى يتم التحقق من العمل والإفراج عن المدفوعات. انخفضت المحتجزات الدائنة للمقاولين من ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الإفراج عن المدفوعات المحتجزة الدائنة المتعلقة بخدمات أعمال بنية تحتية لمشروع (البحر الأحمر ومسك) لصالح المقاولين من الباطن خلال نفس الفترة.

ارتفعت المحتجزات الدائنة للمقاولين من ٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع الأعمال على مشاريع البنية التحتية المتعلقة بمشروع البحر الأحمر وأمالا ومسك وبوابة الدرعية مما أثر على ارتفاع الرصيد المحتجز لمقاولين الباطن خلال نفس الفترة.

دائنون آخرون

يتعلق الحساب بمصروفات شركة ممتلكات (إدارة الممتلكات)، لأعمال مستلمة ولم تعمد المجموعة إلى دفع المستحقات المتعلقة بها حيث سيتم دفعها في نهاية الفترة المالية (حساب مقاصة للمشتريات). بلغ رصيد الدائنون الآخرون ما قيمته ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتعلق في مبالغ دائنة نتجت عن شركة هانمي لإدارة المشاريع التي صنفت كأصل محتفظ به للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. بلغت مبالغ الدائنون الآخرون قيمة ٩٥٢ ألف ريال سعودي كما ٣٠ يونيو ٢٠٢١م وهي تتعلق بمشتريات مستلمة وتحت إجراء الدفع خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٥٨): المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الاخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
دفعات مقدمة من العملاء	٦,٧١٨	٢٦,٠٩٩	٩٩,٨٩٠	١١٧,٨٧٠
مصاريف مستحقة الدفع	١١,٢٥٠	١٦,٩٢٧	٤١,٩٩٠	٢٩,٦٥٦
تأمينات مستردة	٣٢,٤٥٧	٣٤,٢٢٥	٣٤,٣٣١	٣٤,٩٩٧
مستحقات الموظفين	٢,٩٠٤	١١,٠٤١	١٨,٢٦٤	١٧,٣٦٠
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٧,٦٤٠	٧,٦٤٧	٧,٦٤٧	٧,٤٨٦
أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الانماء العقارية العقاري	–	٢٤,٢٦٨	٥,١٨٧	٥,١٨٧
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١١,٨٧٧	٥,٩١٦	٥,٠٥٢	١٧,٩٦٤
اتعاب مهنية	–	–	٤,٥٥٠	–
ضريبة قيمة مضافة دائنة	–	–	١,٤٧٨	٦٥,٦٢
مخصص رسوم على الأراضي البيضاء	٤,٥١٩	٢١,٦٥٤	–	–
غرامات على أقساط متأخرة السداد – القرض طويل الأجل (صندوق الاستثمارات العامة)	٦,٤٥٧	١٧,٦٤٣	–	–
مصاريف أدوات مالية مشتقة مستحقة	٥,٩٢٢	–	–	–
أخرى	١١,٦٨٥	٤,٣٠٥	٢,٣٢٥	٧,٦٧٣
الإجمالي	١٠١,٤٢٩	١٦٩,٧٢٥	٢٢٠,٧١٤	٢٤٤,٧٥٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

دفعات مقدمة من العملاء

تتعلق الدفعات المقدمة من العملاء بالمبالغ التي يدفعها العملاء مقدمًا مقابل استئجار الوحدات العقارية عند التعاقد على أعمال البنية التحتية وأعمال الإنشاء ويتم استحقاق هذه المبالغ مقابل فواتير مستقبلية التي تصدرها الشركة. بلغت الدفعات المقدمة من العملاء ٦,٧ مليون ريال سعودي وهي تتعلق بمقدم ايجار من عملاء العقارية من شركة اثير بقيمة (٤,٠ مليون ريال سعودي)، إرتفعت الدفعات المقدمة من العملاء من ٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع الدفعات المقدمة من عملاء الإيجار بمقدار ١٦,١ مليون ريال سعودي وهي تتعلق بمقدم ايجار من عملاء العقارية من شركة اثير بقيمة (١٢,٧ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى مقدم أعمال البنية التحتية لمشروع الدمام والطائف الناتجة من شركة تعمير بقيمة (٦,٠ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

استمرت الدفعات المقدمة من العملاء بالارتفاع لتصل إلى ٩٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة ارتفاع الدفعات المقدمة من عملاء العقارية لمشروع الرمال بقيمة ٥٨,٤ مليون ريال سعودي البنية التحتية بمقدار ١٨,٦ مليون ريال سعودي وكان هذا الارتفاع مدعومًا بمشروع الرمال ومشروع مؤسسة مسك الخيرية ومشروع بوابة الدرعية التاريخية تماشيًا مع تواريخ العقود لاستكمال أعمال البناء خلال السنة المالية ٢٠٢١م.

ارتفعت الدفعات المقدمة من العملاء من ٩٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١١٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع الدفعات المقدمة من عملاء البنية التحتية بمقدار ١٨,١ مليون ريال سعودي وكان هذا الارتفاع مدعومًا بمشروع مؤسسة مسك الخيرية تماشيًا مع تواريخ العقود لاستكمال أعمال البناء خلال ما تبقى من السنة المالية ٢٠٢١م وخلال السنة المالية ٢٠٢٢م، بالإضافة إلى ارتفاع الدفعات المقدمة من عملاء العقارية لمشروع الرمال بقيمة ٥,٨ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

مصاريف مستحقة الدفع

يتعلق بند المصاريف مستحقة الدفع بشكل أساسي من مصاريف عمولة المبيعات المستحقة ومصاريف مستحقة لممثلي صندوق الاستثمارات العام في مجلس إدارة المجموعة ومصاريف إدارية مستحقة بالإضافة لمصاريف مستحقة أخرى. ارتفعت المصاريف المستحقة الدفع من ١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى ارتفاع الرسوم القانونية المستحقة المتعلقة بمتابعة قضايا المجموعة القائمة على شركة البيان بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي بسبب عدم دفع مستحقات الصكوك، بالإضافة لمصاريف مستحقة لممثلي صندوق الاستثمارات العام في مجلس إدارة المجموعة بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي تماشيًا مع عدد الاجتماعات التي حضرها ممثلو الصندوق. قابل ذلك انخفاض في مستحقات أعضاء لجان مجلس الإدارة بقيمة ٢,٩ مليون ريال سعودي نتيجة تسويات دفعتها المجموعة لهم خلال نفس الفترة.

استمرت المصاريف المستحقة الدفع بالارتفاع لتصل إلى ٤٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع رسوم عمولة المبيعات المستحقة بمقدار ١٣,٧ مليون ريال سعودي حيث تعلقت هذه المصاريف بالتسويق لمشروع الضاحية، بالإضافة لارتفاع المصاريف المستحقة لعقود الخدمة بمقدار ١٠,٧ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفضت المصاريف المستحقة الدفع من ٤٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى دفع المجموعة رسوم عمولة المبيعات المستحقة لمشروع الضاحية بمقدار ٧,٧ مليون ريال سعودي وللمبالغ المستحقة لممثلي صندوق الاستثمارات العام في مجلس إدارة المجموعة بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي، وقد قابل ذلك ارتفاع جزئي في مصاريف عقود الخدمة بقيمة ٦,١ مليون ريال سعودي نتيجة الزيادة بمصاريف الأعمال المنجزة والغير مفوترة في مشاريع البنية التحتية والتي يتم حصرها بنهاية كل فترة مالية وإثبات استحقاقها. خلال نفس الفترة.

تأمينات مستردة

تتعلق التأمينات المستردة بمدفوعات التأمين المقدمة من المستأجرين حيث تنشأ هذه المصاريف من مدفوعات التأمين من المستأجرين عند توقيع عقد إيجار جديد ويتأثر هذا الحساب بتوقيت دخول وخروج المستأجرين من الوحدات العقارية. بلغت التأمينات من الغير ما قيمته ٣٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٣٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

مستحقات الموظفين

يتعلق حساب المصروفات المستحقة للموظفين بالرواتب المستحقة للموظفين بالإضافة للإجازات المستحقة لهم. ارتفعت مستحقات الموظفين من ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ويعود ذلك إلى إضافة مستحقات الشركات التابعة والتي ظهرت في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت مستحقات الموظفين من ١١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ويعود ذلك إلى الزيادة في مخصص المكافآت للموظفين في الشركة العقارية بقيمة ٢ مليون ريال سعودي وزيادة بمبلغ ١ مليون ريال سعودي لمستحقات الإجازات في الشركة العقارية وفي شركة بنية بـ ١,٢مليون ريال سعودي والرواتب المستحقة بمبلغ ١,٥ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفضت نسبيا مستحقات الموظفين من ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى انخفاض في الرواتب المستحقة نتيجة السداد خلال نفس الفترة.

توزيعات أرباح مستحقة الدفع

يتعلق حساب توزيعات أرباح مستحقة الدفع بالمبالغ الدائنة للمساهمين في المجموعة عند عمليات توزيع الأرباح التي حدثت قديمًا قبل تطور عملية توزيع الأرباح عبر الحسابات البنكية. بلغ رصيد توزيعات أرباح مستحقة الدفع ما قيمته ٧,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة التاريخية حيث لم توزع المجموعة هذا الرصيد من الأرباح للمساهمين بسبب عدم القدرة على تحديد عناوينهم وعدم مطالباتهم بهذه التوزيعات حتى هذا اليوم.

أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الإنماء العقارية العقاري

تتعلق أتعاب إدارة وهيكلة لصندوق الإنماء العقارية(العقاري) بالمصاريف الإدارية المستحقة ومصاريف حفظ الصندوق مع مدير الصندوق (بنك الأهلي الاستثماري). انخفضت أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الإنماء العقارية (العقاري) من ٢٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تسويات دفعتها المجموعة لمدير الصندوق خلال نفس الفترة.

استقرت أتعاب إدارة وهيكلة صندوق الإنماء العقارية (العقاري) على ٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة عدم تسوية الرصيد خلال نفس الفترة.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات العلاقة

بلغت المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة من ١١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وهي بالدفعات المستحقة إلى جهات ذات العلاقة بالمبالغ التي تم دفعها من قبل جهات ذات علاقة،كايا هومز ٢,١ مليون وشركة هانمي غلوبل (٤,٣ مليون والباقي مستحقات للادارة في شركتي تعمير وبنية. انخفضت المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تنفيذ جزء من مشروع البحر الأحمر ثم إلى ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تنفيذ جزء من مشروع (البحر الاحمر).

ارتفعت المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة من ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٨,٠ مليون ريال سعودي كما في٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى نتيجة تنفيذ جزء من مشروع(أمالا والبحر الأحمر وسيفن) ثم إلى ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تنفيذ جزء من مشروع(البحر الأحمر وأمالا).

أتعاب مهنية

تتعلق الأتعاب المهنية المستحقة باستشارات مهنية لشركات استشارية من أجل تطوير استراتيجية الشركة. بلغت الأتعاب المهنية ما قيمته ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وانخفضت إلى لا شيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة تسوية هذه المبالغ مع الشركات الاستراتيجية خلال نفس الفترة.

ضريبة القيمة المضافة دائنة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة الدائنة بالرصيد الدائن لهيئة الزكاة والدخل والجمارك نتيجة لأرصدة دائنة اثر ضريبة قيمة مضافة على المبيعات لم يتم دفعها للهيئة. إرتفعت ضريبة القيمة المضافة الدائنة من ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، تماشيًا مع ارتفاع إيرادات المجموعة مما ساهم في ارتفاع الرصيد الدائن للهيئة خلال نفس الفترة.

مخصص رسوم الأراضي البيضاء

يتعلق مخصص رسوم الأراضي البيضاء بالرسوم السنوية التي تدفعها المجموعة والتي تعادل نسبة محددة من القيمة الكلية للأراضي الخالية. ارتفع رصيد مخصص رسوم الأراضي البيضاء من ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع المبالغ المستحقة على الأراضي البيضاء (الخالية) تماشيا مع ارتفاع الرصيد المستحق من قبل الجهات المعنية بهذه الأراضي. انخفض رصيد مخصص الرسوم البيضاء ليصل إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة دفع المجموعة للرسوم المستحقة للجهات المختصة خلال نفس الفترة.

غرامات على أقساط متأخرة السداد

تتعلق الغرامات على الأقساط المتأخرة السداد بالغرامات الناتجة عن تأخر المجموعة عن دفع أقساط القرض لجهة ذات علاقة (صندوق الاستثمارات العام). ارتفع رصيد الغرامات على الأقساط المتأخرة السداد من ٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة عدم سداد المجموعة أقساطها مع الجهة ذات العلاقة مما أدى لارتفاع هذه الغرامات. انخفض رصيد غرامات على أقساط متأخرة السداد ليصل إلى لا شيء ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة إعادة هيكلة القرض وسداد الغرامات مع الجهة ذات العلاقة.

مصاريف أدوات مالية مشتقة مستحقة

تتعلق مصاريف أدوات مالية مشتقة مستحقة بالمشتقات المالية التي استعملتها المجموعة في السنة المالية ٢٠١٨م للتحوط عبر المشتقات المالية من قرض البنك الأهلي السعودي. بلغت مصاريف أدوات مالية مشتقة ما قيمته ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وانخفضت إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تسوية الرصيد المستحق من قبل المجموعة خلال نفس الفترة.

أخرى

تتعلق المصاريف المستحقة الأخرى بمصاريف التأمينات الاجتماعية المستحقة ومصاريف خصم مسموح به والضريبة المستقطعة المستحقة بالإضافة لمصاريف مستحقة أخرى. انخفضت المصاريف المستحقة الأخرى من ١١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة استحقاق الخصم المسموح به بمقدار ٥,٠ مليون ريال سعودي بسبب تقديم المجموعة هذا الخصم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالإضافة لتسوية المجموعة للكثير من المصاريف المستحقة المتنوعة مما ساهمت في انخفاض المصاريف المستحقة الأخرى خلال نفس الفترة.

استمرت المصاريف الأخرى بالانخفاض لتصل إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تسوية الضريبة المستقطعة المستحقة بالإضافة لمجموعة من المصاريف المستحقة المتنوعة خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصاريف الأخرى من ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى مخصص مجلس الإدارة وموظفي الشركة تعمير حيث ارتفع بمقدار ٣,٢ مليون ريال سعودي وارتفاع مخصص الإجازات والتذاكر المتعلق بشركة بممتلكات بمقدار ٢,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الجدول رقم (٥٩): الإيرادات غير المكتسبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
الرصيد الافتتاحي	١٥٤,٤٧٠	١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	٩٦,٢١٥
مبالغ مستلمة خلال السنة	٢٨٠,٣٢٤	٢٢٧,٢٠٩	٢٤٦,١٧٤	١٥٢,٤٣٦
إيرادات إيجارات مثبتة خلال السنة	(٢٩٤,٨٩٧)	(٢٦٣,٥٦٩)	(٢٥٢,٦٩٤)	(١٢٨,٥٧١)
إيرادات إيجارغير مكتسبة	١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	٩٧,٠١٧	١٢٠,٠٨٠
إيرادات بنية تحتية غير مكتسبة	–	–	١١,٣٢٠	٤٢,٠٤٥
الإجمالي	١٣٩,٨٩٧	١٠٣,٥٣٧	١٠٨,٣٣٧	١٦٢,١٢٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومعلومات الإدارة.

بلغت الإيرادات غير المكتسبة ١٣٩,٩ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م المستحقة لمدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية (١٥,٥ مليون ريال سعودي) عن ايجارها في مشروع البلازا، وشركة الراجحي المصرفية للاستثمار (١٧,٧ مليون ريال سعودي) والشركة العربية لخدمات الإنترنت (٦,٦ مليون ريال سعودي) عن أجارهم بالعقارية ٣ بالإضافة إلى غيرها من إيرادات الإيجار غير المكتسبة. انخفضت الإيرادات غير المكتسبة إلى ١٠٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يعزى ذلك إلى انخفاض إيرادات الإجار غير المكتسبة من شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (-١٦,٢ مليون ريال سعودي) والشركة العربية لخدمات الإنترنت(٤,٨ مليون ريال سعودي) نتيجة عدم تجديد عقد الإيجار مع المجموعة خلال نفس الفترة.

ارتفعت نسبيا الإيرادات غير المكتسبة إلى ١٠٨,٤ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة استحداث مشاريع البنية التحتية حيث بلغت إيرادات البنية التحتية غير المكتسبة من شركة البحر الأحمر (٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، لا شيء في السنة المالية ٢٠١٩م) ومن هيئة تطوير بوابة الدرعية (٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، لا شيء في السنة المالية ٢٠١٩م). وقد قابل ذلك جزئيا انخفاض الإيرادات غير المكتسبة من شركة الراجحي المصرفية للاستثمار والشركة العربية لخدمات الإنترنت نتيجة انتهاء عقد الإيجار مع المجموعة خلال نفس الفترة.

ارتفعت الإيرادات الغير المكتسبة ١٦٢,١ مليون ريال سعودي كم ا ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، المستحقة لمدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية(١٨,١ مليون ريال سعودي) عن إيجارها في مشروع البلازا، وارتفعت إيرادات البينة التحتية الغير مكتسبة من مؤسسة مسك الخيرية (٢٤,٥ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، لا شيء في السنة المالية ٢٠٢٠م) ومن شركة مشاريع الترفيه (٥,٩ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، لا شيء في السنة المالية ٢٠٢٠م) ومن شركة أمالا (٥,٣ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، لا شيء في السنة المالية ٢٠٢٠م) وقد قابل ذلك جزئيا انخفاض الإيرادات الغير مكتسبة من البنية التحتية المتعلقة بشركة البحر الأحمر(-٢,٩ مليون ريال سعودي) نتيجة تنفيذ بعض الأعمال المتفق عليها وهيئة تطوير بوابة الدرعية (-٢,٠ مليون ريال سعودي) نتيجة تنفيذ كل الأعمال المتفق عليه وانتهاء العقد خلال نفس الفترة.

قروض لأجل - جزء متداول

انخفض رصيد الجزء المتداول من القرض لأجل من ٢,١٣٠,٨ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٠٧٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة سداد المجموعة مستحقات بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي للبنك الأهلي السعودي خلال نفس الفترة.

ارتفع رصيد الجزء المتداول من القرض لأجل ليصل إلى ٢,٢٩٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة حصول الشركة على قرض لتمويل رأس المال العمال من بنك الرياض خلال نفس الفترة.

انخفض رصيد الجزء المتداول من القرض لأجل من ٢,٢٩٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٢٢٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م نتيجة سداد المجموعة مستحقات بقيمة ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي لبنك الرياض خلال نفس الفترة.

قرض من جهة ذات علاقة - جزء متداول

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٥م لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. ارتفع رصيد الجزء المتداول من القرض لجهة ذات علاقة من ٣٢٨,٤ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٠١٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة عدم سداد المجموعة مستحقاتها تجاه هذا القرض بالإضافة لتحميل مصاريف غرامات من الجهة ذات العلاقة بقيمة ١٧,٦ مليون ريال سعودي بسبب التأخر والتخلف عن السداد، خلال نفس الفترة.

انخفض رصيد الجزء المتداول من القرض لجهة ذات علاقة ليصل إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة إعادة جدولة القرض مع الجهة ذات العلاقة على أن يستحق القسط الأول في ١ يناير ٢٠٢٢م ويستحق القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩م.

بلغ رصيد الجزء المتداول من القرض لجهة ذات علاقة ما قيمته ٧٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة استحقاق دفعة سداد خلال نفس الفترة من تاريخ التقرير.

الجدول رقم (٦٠): الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
الرصيد بداية السنة	٢٤,٥٣٧	٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	٥٦,٦٠٨
المحمل للسنة	٢١,٠٢٨	١٢,٦٨٧	٢٥,٣٠٤	٦,٢٢٩
المحمل للسنة بشأن الموجودات المحتفظ بها للبيع	–	١٩٠	١٨	–
المدفوع خلال السنة	(٤,٩٥٥)	(١٥,٦٥٠)	(٦,٣٥٩)	(١٠,٨٨١)
معاد تصنيفه إلى مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع	–	–	(١٩٢)	–
الرصيد نهاية السنة	٤٠,٦١٠	٣٧,٨٣٧	٥٦,٦٠٨	٥١,٩٥٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٩م، وقامت بسداد الالتزامات وفقًا لذلك. وقد تم الموافقة على الربوط الزكوية من قبل هيئة عن كافة السنوات حتى السنة المالية ٢٠١٨م.

٢-٧-٥ التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ٢٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م : ٨١ مليون ريال سعودي، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م : ١٥٥ مليون ريال سعودي).

الالتزامات المحتملة

- مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الإسكان مبلغ ٢١٠مليون ريال سعودي (١٧٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠١٩م).

قدمت المجموعة اعتراضها على المبالغ المذكورة أعلاه من خلال الموقع الالكتروني لوزارة الإسكان والذي تم رفضه من قبل الوزارة. وعليه، قامت المجموعة برفع دعوى قضائية لدى ديوان المظالم بعدم أحقية تلك المطالبات، نظرا لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م ، كانت حالة الاستئنافات على النحو التالي:

- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ١١٥ مليون ريال.
- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح وزارة الإسكان بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي، وبناء علية قامت المجموعة بتسجيل مخصص في عام ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.
- حكم المحكمة الإدارية الابتدائي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ٣٤ مليون ريال .
- لا تزال هناك قضايا بمبلغ ٤٠ مليون ريال سعودي قيد النظر من قبل المحكمة الإدارية بحكم ابتدائي.

واستنادا الى رأي المستشار القانوني المعين من قبل إدارة المجموعة، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن جميع الدعاوى القضائية المنظورة حاليا لدى ديوان المظالم تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين أي مخصص مقابل تلك المطالبات أو الرسوم المتعلقة بها .

- القضايا القانونية

في عام ٢٠١٥م ، عقدت الشركة اتفاقية مع عدة أطراف وهم شركتين استثماريتين وشركة ليمتلس السعودية للتطوير العقاري لإنشاء صندوق عقاري. وحسب الاتفاقية، يجب على الشركة المساهمة دفع مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، كما يجب على شركة ليمتلس للتطوير العقاري المساهمة بأرض معينة بقيمة ١,٧٧ مليار ريال سعودي للصندوق المقترح. قامت الشركة بدفع التزاماتها بالمساهمة بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي. لم يتم إنشاء

الصندوق المقترح حسب الاتفاقية. خلال العام الماضي، قامت شركة ليمتلس السعودية للتطوير العقاري برفع دعوى قضائية ضد الشركة والأطراف الأخرى بقيمة الأرض حسب الاتفاقية.

وفي أكتوبر ٢٠٢٠م، أصدرت المحكمة حكمها لصالح الشركة. ولم يقدم المدعي استئناف على حكم المحكمة.

كذلك هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حاليًا. لا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

٣-٧-٥ قائمة التدفقات النقدية

الجدول رقم (٦١): قائمة التدفقات النقدية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
الأنشطة التشغيلية				
الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة	(١٧٦,٢٤٨)	(١٧١,٤٤٠)	(١٢٩,١٢٨)	٥,٤٨٦
الخسارة قبل الزكاة من العمليات غير المستمرة	–	(١٣,٧٢٩)	(٤,٦٤٣)	–
تعديلات لتسوية الخسارة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:				
استهلاك وانخفاض ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية	٥٩,١٢٨	٦٤,٣٣٨	٧٦,٠٧٠	٣٤,٣٤٥
إطفاء موجودات غير ملموسة	٣,٧٩١	٢,٣٨٠	٢,٤٢٩	٢,٠٤٦
استهلاك موجودات حق الاستخدام	–	١,٣٧٩	١,٣٨٣	–
حصة في أرباح شركة زميلة	(١٩,٧٤٣)	(١٧,٤٤٦)	(١٦,٠٤٢)	(٧,٢٤٣)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	١٥,٢٢٦	١٢,٨٧٨	٢٣,١٤٤	١٣,٩٢٤
أعباء مالية	–	–	–	٢٧,٧٤٢
مكاسب إعادة تقويم أدوات مالية مشتقة	(٢٢,٩٨٠)	(٢٣,٠١٩)	–	(٣,٦١٩)
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١٣,١٥٦)	–	(٩,٦٤٦)	–
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨٩٣	(١٢,١٧١)	–	–
مكاسب استبعاد استثمارات عقارية	–	–	(٤٤,٣١٦)	–
استبعاد أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	–	٦٣,١٣٥	–	–
انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية	–	٣٤,٣٧٧	٨٢,٦٩٨	–
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون	٢٠,٠٠٠	١٠,٨٦٥	٣٨,٣٧٠	٨٠٠
خسائر انخفاض في قيمة الصكوك	٢٠٦,٣٣٨	–	–	–
مخصص التزامات منافع محددة للموظفين	٤,٨٣٩	٨,٢٨٤	٧,١٠٣	٣,٤٧٧
	٧٨,٠٨٨	(٤٠,١٦٩)	٢٧,٤٢٢	٧٦,٩٥٨
الزيادة/ النقص في رأس المال العامل:				
مدينون تجاريون	٤٨,٢٧٢	(٢١,١٠٢)	(٧٢,٨٦٣)	(٨٥,١٢٦)
أدوات مالية مشتقة	–	٢,٣٦٩	–	–
مصاريف مدفوعة مقدمًا ومدينون آخرون	(٦٨,٦٨٧)	٦٢,٨٢١	(٤٦,٢٣٤)	(٩٥,٤٨٢)
مخزون	(٣,٠٩٠)	٣٧	١٩٨	١,٦٢١
دائنون تجاريون	٥٨,٨٨٩	٤,٤٣٥	٤,٨٦٥	(٤,٥٩٣)
مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٣٥,٤٤٠	٥١,٠٠٠	٥٨,٥٩٦	٢٠,٦١٣
إيرادات غير مكتسبة	(١٤,٥٧٣)	(٣٦,٣٦٠)	٤,٨٠٠	٥٣,٧٨٨
النقدية (المستخدمة في) من الناتجة من العمليات	١٣٤,٣٣٩	٢٣,٠٣١	(٢٣,٢١٦)	(٣٢,٢٢١)
التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين	(١٠,١٩٧)	(٧,٥٥٤)	(٦,١٥٩)	(٢,٤٦٦)
زكاة مدفوعة	(٤,٩٥٥)	(١٥,٦٥٠)	(٦,٣٥٩)	(١٠,٨٨١)
أعباء مالية مدفوعة	(٩٨,٧٢٣)	(١١٥,٥٦٦)	(٩٧,٣٤١)	(٤٩,٨٧١)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية	٢٠,٤٢٤	(١١٥,٧٣٩)	(١٣٣,٠٧٥)	(٩٥,٤٣٩)
الأنشطة الاستثمارية				
إضافات إلى الممتلكات والمعدات	(١٧,١٩٣)	(١٢,١٧٣)	(٩,٢٠١)	(٢,٤٤٣)

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (المراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢١م (المفحوصة)
متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	١٣,٧٧٠	١٣٤,٣٧٠	–
شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	(٢٧٠,٨٣٨)	–	–	–
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	١٤,٤٦٩	١١,٦٦٧	٩,٩٩٩	٩,٩٩٩
صافي المتحصلات من استبعاد شركة تابعة، صافي النقد المستبعد	–	–	–	(٢٣٦)
متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٧٧,١٧٣	٢٤٨,٩١٩	–	–
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	(١١,٥٥٣)	(٤,٤٩٧)	–	–
إضافات إلى استثمارات عقارية	(٥٩١,٤٦٠)	(٢٣٠,٩٠٧)	(٨٦,٤٩٩)	(٧٧,٠٠٩)
متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية	–	–	٥٣,٦١١	–
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية	–	–	–	–
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	–	١,٦٩٩	٨٣	٩٤٥
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية	(٤٩٩,٤٠٢)	٢٨,٤٧٨	١٠٢,٣٦٣	(٦٨,٧٤٤)
الأنشطة التمويلية				
قروض لأجل	٦٤٨,٠٨٩	(٥٥,٤٤٣)	٩١,٤٦١	(١٩٥,٥٦٦)
الاستحواذ على حقوق الأقلية	–	–	–	(٤,٣٠٠)
قرض من جهة ذات علاقة	١٤,١٠٧	–	٢٨٨,٩٨٩	١٦,١٤٢
توزيعات أرباح مدفوعة	(٦٠,٠٠٠)	–	–	–
توزيعات مدفوعة من شركة تابعة	–	–	–	(٨,٠٠٠)
التزامات إيجار مدفوعة	–	(٤,٥٤٠)	(٩,٤٦٣)	–
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	٦٠٢,١٩٦	(٥٩,٩٨٣)	٣٧٠,٩٨٧	(١٩١,٧٢٤)
الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه	١٢٣,٢٥٨	(١٤٧,٢٤٤)	٣٤٠,٢٧٥	(٣٥٥,٩٠٧)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة	–	–	–	١,٤٣٦
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٠٨,٤٦٦	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٣٣١,٧٢٤	١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥	١٦٨,٨٤٨

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ يونيو ٢٠٢١م.

صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

انخفضت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية من ٢٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى (– ١١٥,٧ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م، نتيجة التعديلات غير النقدية المتعلقة بالانخفاض في قيمة الصكوك بخسائر ناتجة عن استثمار المجموعة في أداة دين بالتكلفة المطفأة في شركة البيان القابضة من خلال صكوك أصدرتها شركة البيان القابضة، وقامت المجموعة بإثبات خسائر بكامل قيمة هذه الصكوك نتيجةً لتعثر شركة البيان القابضة عن الوفاء بالتزاماتها. بلغت خسائر الانخفاض في قيمة الصكوك ما قيمته ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م بالإضافة إلى الخسائر التي تكبدتها المجموعة من إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ١٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت التدفقات النقدية مستخدم في الأنشطة التشغيلية من (–١١٥,٧ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م إلى (–١٣٣,١ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٠م، يعود ذلك إلى الانخفاض في المدفوعات المقدمة والذمم مدينة الأخرى من ٦٢,٨ مليون ريال سعودي إلى (–٤٦,٢ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة. بالإضافة إلى الانخفاض في الرصيد المدينون التجاريون من ٤٨,٣ مليون ريال سعودي إلى (–٢١,١ مليون ريال سعودي) وقد قابل ذلك جزئياً ارتفاع في الإيرادات غير المكتسبة من (–٣٦,٤ مليون ريال سعودي) إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفضت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية من (– ١٣٣,١ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى (–٩٥,٤ مليون ريال سعودي) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، ويعود ذلك إلى الارتفاع في الربح قبل الزكاة من (–١٢٩,١ مليون ريال سعودي) إلى ٥,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة، بالإضافة إلى الارتفاع في الإيرادات غير المكتسبة من ٤,٨ مليون ريال سعودي إلى ٥٣,٨ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة. نتيجة عدم استبعاد أية استثمارات عقارية في فترة ٢٠٢١م.

صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية

ارتفعت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من (٤٩٩,٤ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة انخفاض قيمة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المتعلقة بصندوق دراية وصندوق برزم الاستثماري، بالإضافة إلى انخفاض إضافات المجموعة للعقارات الاستثمارية خلال هذه الفترة من (-٥٩١,٥ مليون ريال سعودي) إلى ٢٣٠,٩ مليون ريال سعودي وقد قابل ذلك جزئياً استبعاد بعض الممتلكات والمعدات (+١,٧ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

ارتفعت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ٢٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٠٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، نتيجة ارتفاع متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من ١٣,٨ مليون ريال سعودي إلى ١٣٤,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة بالإضافة إلى انخفاض التدفقات النقدية من الإضافات إلى الاستثمارية العقارية من (٢٣٠,٩ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م إلى (٨٦,٥ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٠م. وقد قابل ذلك جزئياً متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية (+٥٣,٦ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

انخفضت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ١٠٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى (-٦٨,٧ مليون ريال سعودي) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م. ويعود ذلك إلى انخفاض في الإضافات للعقارات الاستثمارية من (- ٨٦,٥ مليون ريال سعودي) إلى (- ٧٧,٠ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة، وقابل ذلك انخفاض في متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من ١٣٤,٤ مليون ريال سعودي إلى لا شيء خلال الفترة بالإضافة إلى الاستثمارات العقارية البالغة (-٧٧,٩ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، بالإضافة إلى عدم استبعاد أية استثمارات في أدوات حقوق الملكية أو استثمارات عقارية وبالتالي عدم وجود تدفق أو تحصيل مالي.

صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية

انخفضت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية من ٦٠٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى (- ٥٩,٩ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة إلى نتيجة سداد قروض طويلة الأجل بقيمة (٥٥,٤ مليون ريال سعودي) خلال الفترة، بالإضافة إلى سداد التزامات إيجار بقيمة (٤,٥ مليون ريال سعودي) وعدم توزيع أي أرباح خلال نفس الفترة.

ارتفعت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية بقيمة (٦٠,٠ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣٧٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م،حيث حصلت المجموعة على قرض لأجل بقيمة (٩١,٥ مليون ريال سعودي) وقرض من جهات ذات العلاقة ٢٨٩,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة، بالإضافة إلى سداد التزامات إيجار بقيمة (-٩,٥ مليون ريال سعودي) خلال السنة المالية ٢٠٢م.

انخفضت التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية من ١,٠٣٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى (-١٩١,٧ مليون ريال سعودي) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، نتيجة سداد المجموعة قروض لأجل بقيمة (-١٩٥,٦ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى ارتفاع المديونية إلى جهات ذات العلاقة من ٢٨٩,٠ مليون ريال سعودي إلى ١٦,١ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

٦- متحصلات الطرح

٦-١ صافي متحصلات الطرح

يقدر إجمالي متحصلات الطرح بمبلغ (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ومن المتوقع أن تبلغ صافي متحصلات الطرح (١,٥٧٢,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بعد خصم تكاليف الطرح والبالغة (٢٠,٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تقريبًا. وتشمل تكاليف الطرح أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب، ومتعهد التغطية والمستشار القانوني للشركة، والمستشار القانوني لمتعهد التغطية، ومستشار السوق وغيرهم من المستشارين، بالإضافة إلى مصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف المتعلقة بالطرح. وتجدر الإشارة إلى أن مصاريف الطرح تعتبر تقديرية وغير نهائية.

٦-٢ استخدام متحصلات الطرح

ستُستخدم صافي متحصلات الطرح لتمويل وتنفيذ خطط الشركة ومشاريعها المستقبلية وتوسعة أنشطتها المختلفة بالإضافة إلى تسديد جزء من التسهيلات الائتمانية على الشركة، وذلك على النحو الوارد في هذا القسم. كما ستقوم الشركة بالإفصاح للجمهور فورًا على موقع تداول السعودية عند وجود اختلاف بنسبة ٥٪ أو أكثر بين الاستخدام الفعلي لمتحصلات الطرح مقابل ما أفصح عنه في هذه النشرة.

١. تمويل مشروع مجمع لافينير العقيق بمبلغ (١٥٩,٥٥٤,٨٨٧) ريال سعودي من متحصلات الطرح. ويقع المشروع في مدينة الرياض في موقع حيوي في حي العقيق على امتداد الطريق الدائري الشمالي بمدينة الرياض، غرب مركز الملك عبدالله المالي، على أرض مساحتها (٢٥,٥٠٠) متر مربع. وشرعت الشركة بفكرة مشروع جديد يتمركز حول مجمع تجاري مفتوح يقدم خدمات المحلات والمطاعم والسينما والترفيه، بالإضافة إلى برج فندقي/مكتبي مطل على طريق الدائري الشمالي. وتم الانتهاء من الفكرة التصميمية للمشروع والموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة، ويجري حاليًا التواصل مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض للحصول على الموافقات اللازمة على التصميم المقترح واستخراج تراخيص البناء قبل الشروع في إعداد التصاميم التفصيلية وتطوير المشروع.

٢. تمويل مشروع ذا قيتوي بمبلغ (٣٠٩,١٥٩,٦١٨) ريال سعودي من متحصلات الطرح. وتقع أرض المشروع في جدة في حي النهضة على طريق الملك عبدالعزيز على مساحة (٤٩,٨٠٠) متر مربع مقابل مجمع رد سي التجاري. وتم إعداد دراسة جدوى لتحديد الاستخدام الأفضل والأمثل لأرض المشروع والتي تضمنت فكرة مشروع تجاري يحتوي على استخدامات متعددة تشمل مجمع ترفيهي ومحلات تجارية ومطاعم بالإضافة إلى فندق وشقق فندقية. وبناءً على مقترحات دراسة الجدوى، يجري العمل حاليًا على استقطاب عدد من مستشاري التصميم للعمل على الفكرة التصميمية المبدئية. ومن المتوقع البدء بتنفيذ المشروع بعد الحصول على الموافقات النظامية والتراخيص اللازمة.

٣. تمويل مشروع مجمع اليمامة في حي السفارات بمبلغ (١٥٢,٤٦٦,٦٩٦) ريال سعودي من متحصلات الطرح. ويقع المشروع على أرض مملوكة للهيئة الملكية لمدينة الرياض داخل الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض بجوار حديقة اليمامة وعلى مساحة إجمالية تبلغ (٣٩,٠٠٠) متر مربع. وقد تقدمت الشركة لفرصة تطوير المشروع عن طريق الهيئة لاستئجار أرض المشروع وتطويرها كمشروع سكني وتجاري. وتقوم الشركة حاليًا بالعمل مع الهيئة على تصميم فكرة المشروع والذي سيحتوي على وحدات سكنية مختلفة من فلل وشقق للإيجار السنوي، بالإضافة إلى منطقة تجارية تشمل محلات ومطاعم للإيجار. وفور الانتهاء من الفكرة التصميمية ستقوم الشركة بعرض فكرة المشروع النهائية على الهيئة لاعتماده في سبيل إبرام العقد النهائي لاستئجار الأرض وتطوير المشروع.

٤. تسديد التسهيلات الائتمانية المستحقة لبنك الرياض بمبلغ (٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (ولمزيد من التفاصيل عن هذه التسهيلات، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٣) «**التسهيلات الائتمانية**»).

٥. تسديد التسهيلات الائتمانية المستحقة لبنك الجزيرة بمبلغ (٣٨٢,٦٧٩,٩٢٢) ريال سعودي (ولمزيد من التفاصيل عن هذه التسهيلات، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٣) «**التسهيلات الائتمانية**»).

٦. ستقوم العقارية باستخدام مبلغ (٤٨,٨٣٨,٨٧٧) ريال سعودي من صافي متحصلات الطرح لدعم رأس المال العامل والمشاريع المستقبلية بهدف التوسع في أنشطتها العديدة والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر تملك واستئجار الأراضي والعقارات بجميع أنواعها وتطويرها وتقسيمها وفرزها وإقامة المرافق والمباني والمجمعات والفنادق والمستشفيات والمنتزهات والمدارس عليها، لمختلف الاستخدامات، ومنها السكنية والتجارية والمكتبية والسياحية والترفيهية والصناعية والخدمية وغيرها، وبيعها أو تأجيرها أو استثمارها، واستغلالها بكافة طرق الاستغلال، وبهدف الحيازة المحتملة على الأراضي وترميم الأصول المملوكة أو المدارة من قبل العقارية المدرة للدخل.

ويوضح الجدول أدناه الاستخدام التفصيلي المقترح لصافي متحصلات الطرح والجدول الزمني لذلك، علمًا بأن التواريخ المتوقعة لاستخدام متحصلات الطرح تعد تقريبية وقد تتغير تبعًا لتطور أعمال الشركة في حينها والجدول الزمني الخاص بكل مشروع.

الجدول رقم (٦٢): الاستخدام المقترح لمتحصلات الطرح

الوصف	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي المتحصلات
تسديد التسهيلات الائتمانية لبنك الرياض	٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٪
تسديد التسهيلات الائتمانية لبنك الجزيرة	٣٨٢,٦٧٩,٩٢٢	٢٤٪
تمويل مشروع ذا قيتوي	٣٠٩,١٥٩,٦١٨	١٩,٤٪
تمويل مشروع مجمع لافينير العقيق	١٥٩,٥٥٤,٨٨٧	١٠٪
تمويل مشروع مجمع اليمامة في حي السفارات	١٥٢,٤٦٦,٦٩٦	٩,٦٪
دعم لرأس المال العامل	٤٨,٨٣٨,٨٧٧	٣,١٪
تكاليف الطرح	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	١,٣٪
إجمالي متحصلات الطرح	١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

الجدول رقم (٦٣): الجدول الزمني المتوقع للاستخدام المقترح لمتحصلات الطرح

الوصف	٢٠٢٢م		٢٠٢٣م				٢٠٢٤م				٢٠٢٥م			القيمة الإجمالية
	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	
تمويل مشروع مجمع لافينير	٠	٢٢,٣٧٧,٢٥٣	٦,٢٩٠,٦٤٠	٧,٨٦٧,٠٩٠	٧,٩٤٢,٨٨١	٨,٠١٨,٦٧١	١٤,١٥٧,٢٣٠	١٤,٢٩٤,١٥٣	١٥,٩٤٦,٣٤٤	١٧,٦١٣,٧٩٢	١٦,٢٦٤,٧١٥	١٤,٩٠٠,٤٨٠	١٣,٥٢١,٠٨٧	١٥٩,٥٥٤,٨٨٧
تمويل مشروع ذا قيتوي	٠	٢٩,٧١٩,٨٣٢	١٥,١١٠,٦٧٧	١٥,٣٣٦,٠٥٧	١٨,٣٣٣,٤٢١	١٨,٤٨٣,٨٧٨	١٨,٦٢٤,٣٢٤	٢٤,٧٢٨,٧٥٨	٣٠,٨٧٣,٣٣٢	٣٧,٠٦٨,٠٦٠	٣١,٤٢٥,٠٠٧	٣١,٦٧٥,٧٦٨	٣٧,٨٧٠,٤٩٦	٣٠٩,١٥٩,٦١٨
تمويل مشروع مجمع اليمامة	٠	٢٢,٣٥٧,٤٤٥	٩,٠٦٠,٨٠٨	١٠,٥٩٨,٤٣٦	١٢,١٤٣,٩٢٠	١٢,٦٩٧,٢٥٨	١٦,٧٤٨,٩٤٩	١٦,٨٣٥,٢٥٧	١٦,٩٢١,٧٦٦	١٧,٠٠٨,١٧٤	١٧,٠٩٤,٥٨٣	٠	٠	١٥٢,٤٦٦,٦٩٦
تسديد التسهيلات الائتمانية لبنك الرياض	٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠
تسديد التسهيلات الائتمانية لبنك الجزيرة	٣٨٢,٦٧٩,٩٢٢	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٣٨٢,٦٧٩,٩٢٢
دعم رأس المال العامل والمشاريع المستقبلية	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٦,١٠٤,٨٦٠	٠	٠	٠	٠	٠	٤٨,٨٣٨,٨٧٧
تكاليف الطرح	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٢٠,٣٠٠,٠٠٠
إجمالي متحصلات الطرح														١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠

٦-٣ إجمالي المتحصلات التي سبق الحصول عليها في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية وتحليلها

بلغ إجمالي المتحصلات التي حصلت عليها الشركة في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية، والتي وافقت عليها الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م)، مبلغ ١,٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، حيث قامت الشركة بزيادة رأس مالها من (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق أسهم منحة وإصدار أسهم حقوق أولوية بعدد (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات للسهم الواحد وبسعر طرح يبلغ (٥٢) ريال سعودي (١٠ ريالات قيمة اسمية ومبلغ ٤٢ كعلاوة إصدار).

الجدول رقم (٦٤): استخدام متحصلات الطرح في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية

الوصف	قيمة الاستخدام المفصح عنه (مليون ريال سعودي)	قيمة الاستخدام الفعلي (مليون ريال سعودي)	الفرق بين الاستخدام المفصح عنه والاستخدام الفعلي (مليون ريال سعودي)	نسبة الاختلاف عن الاستخدام المفصح عنه
تغطية متطلبات التمويل لثلاثة مشاريع، وهي مشروع مركز العقارية بلازا، ومشروع مدينة العقارية التجارية، ومشروع فلل عقارية اليرموك	١,٥٥٤	٢٨٠	(١,٢٧٤)	(٨٢٪)*
تكاليف الطرح	٦	٦	٠	٠٪
متحصلات الطرح	١,٥٦٠	٢٨٦	(١,٢٧٤)	(٨١,٧٪)

المصدر: الشركة

* يعود سبب الاختلاف بين الاستخدام الفعلي والاستخدام المفصح عنه إلى إعادة نظر الشركة في جدوى بعض المشاريع المخطط لها وقرار الشركة صرف النظر عنها لعدم جدواها إقتصاديًا والاستثمار في مشاريع ومصارف أخرى ارتأت مناسبتها.

وفيما يتعلق بالمبلغ الذي لم يتم استخدامه للغرض المفصح عنه والبالغ (١,٢٧٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، فتم استخدامه من قِبل الشركة على النحو التالي:

الجدول رقم (٦٥): الاستخدام الفعلي للمتحصلات التي سبق الحصول عليها

الغرض	الوصف	الإنفاق الفعلي (مليون ريال سعودي)
تطوير فلل الحي الدبلوماسي الثاني	قامت الشركة العقارية السعودية ببناء عدد ٢٩٥ وحدة عقارية بمشروع مساكن العقارية – حي السفارات.	٤٠٠
استثمارات في أدوات حقوق ملكية شركات متنوعة	قامت الشركة بالاستثمار في عدد من الشركات وهي: شركة زجاج بمبلغ ٣٠ مليون، وشركة أسمنت حائل بمبلغ ٦١ مليون وشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة بمبلغ ١١٢ مليون، وشركة دار التمليك بمبلغ ٥٣ مليون.	٢٥٦
شراء أراضي خام متنوعة	قامت الشركة بشراء عدد (٨) أراضي في بعض مناطق المملكة وهي: أرض جدة بتكلفة قدرها ٢٥٥ مليون، وأرض العارض بتكلفة قدرها ٤٨ مليون، وأرض المدينة بتكلفة قدرها ٣٠ مليون، وأرض تلال الرياض بتكلفة قدرها ٣٤ مليون، وأرض الإمبراطورة بتكلفة قدرها ٤٨ مليون، وأرض طريق صلبوخ بتكلفة قدرها ٧٣ مليون، وأرض جنوب بنبان بتكلفة قدرها ٦٠ مليون، وأرض طريق الملك خالد بالمدينة بتكلفة قدرها ٢٣ مليون.	٥٧٠
استثمارات	استثمارات قصيرة الأجل، وهي عبارة عن ودائع وصناديق.	٤٨
المجموع		١,٢٧٤

المصدر: الشركة

٧- إفادات الخبراء

تم الحصول على الموافقة الكتابية من المستشارين الواردة أسماؤهم في قسم «**دليل الشركة**» في الصفحة (و) من هذه النشرة على إدراج أسمائهم وشعاراتهم وإفادتهم – حيثما ينطبق – بالصيغة الواردة في هذه النشرة. ولم يتم سحب أي من الموافقات المذكورة كما في تاريخ هذه النشرة. كما أنه ليس لمستشار السوق (بصفته خبير) أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو شركاتها التابعة.

٨- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- بخلاف ما ورد في القسم (٢-١-٢٥) «**المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان**» من هذه النشرة وماتم الإفصاح عنه في القسم (٢-١-٢٤) «**المخاطر المتعلقة بانقطاع الأعمال**»، لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة أو أيٍّ من شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيرًا ملحوظًا في الوضع المالي للشركة خلال فترة الإثني عشر (١٢) شهرًا السابقة لتاريخ إصدار هذه النشرة.
- لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو أيٍّ من شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية في ما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية من قبل الشركة.
- بخلاف ما ورد في القسم (٢) «**عوامل المخاطرة**»، من هذه النشرة، لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو أيٍّ من شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى اعتماد هذه النشرة.
- بخلاف ما ورد في الصفحة (د) من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس إدارة الشركة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو أيٍّ من شركاتها التابعة.
- الإصدار لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- لا يخل الإصدار بأي من العقود أو الاتفاقيات الجوهرية التي تكون الشركة طرفًا فيها.
- تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.
- بخلاف ما ورد في للقسم (٩-١١) «**الدعاوى والمطالبات القضائية**» من هذه النشرة، الشركة وشركاتها التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهريًا على أعمال الشركة أو شركاتها التابعة أو في وضعهم المالي.
- أعضاء مجلس إدارة الشركة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهريًا على أعمال الشركة أو شركاتها التابعة أو في وضعهم المالي.
- لا تحتفظ الشركة بأسهم خزينة، كما لم تقم الجمعية العامة غير العادية بإصدار أي موافقة على قيام الشركة بشراء أسهمها.

٩- المعلومات القانونية

٩-١ اسم الشركة

اسم الشركة هو (الشركة العقارية السعودية)، ولم تقم الشركة بتعديل اسمها منذ تأسيسها.

٩-٢ مقدمة عن الشركة

تأسست الشركة العقارية السعودية كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٧هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٥م) وقرار مجلس الوزراء رقم (١٢٩٥) بتاريخ ١٣٩٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ١٩٧٦/٠٧/١٤م) ومقيدة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م). ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض، شارع العليا، مركز العقارية بلازا – طابق ٥، ص.ب ٣٥٧٢ الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية.

تأسست الشركة ابتداءً برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فيما بين صندوق الاستثمارات العامة، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وصندوق التقاعد، وبنك الرياض، وبنك الجزيرة، والبنك الأهلي التجاري (والذي تغير اسمه مؤخرًا ليصبح البنك الأهلي السعودي) والذين اكتتبوا بـ(٥٠٪) من رأس مال الشركة، وتم طرح نسبة الـ(٥٠٪) المتبقية من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وفقًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمًا إلى مائتين وأربعين مليون (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل.

٩-٣ تطورات رأس المال

- بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م)، قُيّدت الشركة في السجل التجاري كشركة مساهمة سعودية برأس مال يبلغ ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسمًا إلى ستة ملايين (٦,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها مائة (١٠٠) ريال سعودي، وتم طرح (٥٠٪) من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وفقًا لقرار مجلس الوزراء الذي أُسست الشركة بموجبه.
- وبتاريخ ١٤١٩/١٢/٢٩هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٤/١٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تجزئة كل سهم لسهمين، فأصبح رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسمًا إلى اثني عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها خمسين (٥٠) ريال سعودي.
- وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/٢١م)، صدر توجيه من هيئة السوق المالية بناءً على قرار مجلس الوزراء بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، وعليه تم تجزئة أسهم الشركة عن طريق قسمة كل سهم لخمسة أسهم لكي تصبح جميع أسهم الشركة أسهمًا متساوية القيمة بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية، وبذلك بقِي رأس مال الشركة ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وأصبح عدد أسهم الشركة المُصدرة ستين مليون (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
- وبتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ستمائة مليون (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق: (١) إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، و(٢) إصدار رسملة عن طريق منح أسهم مجانية بعدد ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
- وبتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٦/٢٨م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار رسملة من خلال منح أسهم مجانية بعدد مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

- وبتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وتمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بعدد مائة وخمسة وثلاثون مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

٩-٤ مدة الشركة

وفقًا للمادة (٥) من النظام الأساسي، مدة الشركة مائة وثلاثين (١٣٠) عامًا تبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ويجوز دائمًا إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل. وتشير بيانات السجل التجاري إلى أن مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة تبدأ من قيد الشركة في السجل التجاري وتنتهي في ١٤٩٩/٠٧/٠٢هـ، ويُعزى هذا الاختلاف للنظام الإلكتروني لوزارة التجارة والذي لا يقبل أعداد أكبر من خانتين.

٩-٥ مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية

٩-٥-١ تشكيل مجلس الإدارة

وفقًا للفقرة (١) من المادة (١٨) من النظام الأساسي، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من تسعة (٩) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات قابلة للتمديد. ويتكون المجلس الحالي من تسعة أعضاء على النحو التالي: أربعة (٤) أعضاء مستقلين، وأربعة (٤) أعضاء غير تنفيذيين وعضو (١) تنفيذي. وقد عينت الجمعية العامة المجلس الحالي في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٦م) لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٣١م) وتستمر حتى تاريخ ١٤٤٦/١٠/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٣١م). ويوضح الجدول أدناه معلومات أعضاء مجلس الإدارة:

الجدول رقم (٦٦): أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	الصفة	التمثيل	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الملكية		تاريخ التعيين
						مباشر	غير مباشر*	مباشر	غير مباشر*	
نايف بن صالح الحمدان	رئيس المجلس	سعودي	٣٩	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فيصل بن ظاهر العنزي	عضو	سعودي	٣٦	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فهد بن عبدالرحمن المعجل	نائب رئيس المجلس	سعودي	٥٤	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
إبراهيم بن محمد العلوان**	عضو	سعودي	٤٨	تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	سعودي	٣٨	غير تنفيذي / غير مستقل	صندوق الاستثمارات العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
فهد بن إبراهيم الحماد	عضو	سعودي	٥٥	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
محمد بن مسفر المالكي	عضو	سعودي	٤٨	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
محمد بن عبدالله السماري	عضو	سعودي	٤٤	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م
هشام بن حسين الخالدي	عضو	سعودي	٤٤	غير تنفيذي / مستقل	–	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٢/٠١/٣١م

المصدر: الشركة

* تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة، أو الأسهم المملوكة من قبل أقرباء أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة.

** يشغل الأستاذ إبراهيم العلوان منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي.

الشركة ملتزمة بنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات بخصوص عدد أعضاء مجلس الإدراة، كما أن الشركة ملتزمة بمتطلبات المادة (١٦) من لائحة حوكمة الشركات بأن تكون أغلبية أعضاء مجلس إدارتها من الأعضاء غير التنفيذين وبألا يقل عدد أعضائه المستقلين عن عضوين أو ثلث المجلس (أيهما أكثر).

٩-٥-٢ التعيين في المناصب الإلزامية

وفقًا للفقرة (١) من المادة (٢٣) من النظام الأساسي، يعين المجلس من بين أعضائه رئيسًا ونائبًا، ويجوز له أن يعين عضوًا منتدبًا. بالإضافة لذلك، وفقًا للفقرة (٤) من المادة (٢٣) من النظام الأساسي، يعين المجلس أمين سر يختاره بين أعضائه أو من غيرهم. إن الشركة ملتزمة بهذه المتطلبات وفقًا للنظام الأساسي ولائحة حوكمة الشركات حيث وافق المجلس على التعيين في هذه المناصب وفقًا للتالي:

الجدول رقم (٦٧): تعيين المناصب الأساسية

المنصب	تاريخ قرار المجلس بالتعيين	الشخص المُعين
رئيس المجلس	١٤٤٣/٠٦/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٢/٠١م)	نايف بن صالح الحمدان
نائب الرئيس	١٤٤٣/٠٦/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٢/٠١م)	فهد بن عبدالرحمن المعجل
العضو المنتدب*	١٤٤٣/٠٦/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٢/٠١م)	إبراهيم بن محمد العلوان
أمين السر	١٤٤٣/٠٦/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٢/٠١م)	بندر بن محمد المنيف

* منصب العضو المنتدب ليس منصبًا إلزاميًا.

٩-٥-٣ مكافآت المجلس

وفقًا للمادة (٢٢) من النظام الأساسي، تتكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات أو مزايا عينية أو نسبة معينة من صافي الأرباح، ويجوز الجمع بين اثنين أو أكثر من هذه المزايا، على أن يراعي مجلس الإدارة في تحديد وصرف تلك المكافآت التي يحصل عليها أعضائه الأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات. ووفقًا للفقرة (٣) من المادة (٧٦) من نظام الشركات، يجب ألا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت ومزايا مالية أو عينية مبلغ خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنويًا، وذلك بخلاف أي مكافأة خاصة لرئيس المجلس والعضو المنتدب وفقًا للمادة (٨١) من نظام الشركات. إن الشركة ملتزمة بهذه المتطلبات، ويوضح الجدول التالي مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة – المتضمنة الرواتب والمكافآت والبدلات – للسنوات المالية الثلاثة السابقة:

الجدول رقم (٦٨): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (بالريال السعودي)

	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
أعضاء مجلس الإدارة	٣,٣١٥,٣٣٣	٦,٤٥١,٣٣٣	٢,٢٤٩,٠٠٠

المصدر: الشركة

٩-٥-٤ اجتماعات المجلس

وفقًا للمادة (٢٤) من النظام الأساسي للشركة، يجتمع مجلس الإدارة بناءً على دعوة من رئيسه كلما اقتضت مصلحة الشركة ذلك، على ألا تقل الاجتماعات التي يعقدها المجلس سنويًا عن أربعة اجتماعات. إن الشركة ملتزمة بالنظام الأساسي ولائحة حوكمة الشركات حيث إن المجلس اجتمع على الأقل أربعة اجتماعات خلال السنوات المالية الثلاثة السابقة وذلك وفقًا للجدول التالي:

الجدول رقم (٦٩): عدد اجتماعات مجلس الإدارة

الجهة الإدارية	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م
مجلس الإدارة	٤	٥	٥	٤

المصدر: الشركة

٩-٥-٥ لجان المجلس

لدى الشركة ثلاث لجان: لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية. وتتكون جميع هذه اللجان من ثلاثة إلى خمسة أعضاء، ولها لوائح عمل مفصلة تحدد مهامها وإجراءات عملها وغيرها من الأمور. ولمزيد من التفاصيل عن لجان الشركة، الرجاء الرجوع للقسم (٤-٣) «**لجان مجلس الإدارة**».

٩-٥-٦ الإدارة التنفيذية

يدير الشركة بشكل يومي فريق إدارة تنفيذية لديه خبرة وكفاءة عالية. ويوضح الجدول أدناه أسماء وتفاصيل الإدارة التنفيذية كما بتاريخ هذه النشرة.

الجدول رقم (٧٠): تفاصيل أعضاء الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الملكية		سنة التعيين
				مباشر	غير مباشر*	مباشر	غير مباشر*	
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	سعودي	٤٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠١٩م
الأستاذ/ فهد بن عايد الشمري	المدير المالي	سعودي	٤٥	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢١م
الأستاذ/ محمد ساري عنتباوي	رئيس الاستثمار	أردني	٤٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠١٩م
شاغر**	الرئيس التجاري	–	–	–	–	–	–	–
المهندس/ معاذ المخضوب	رئيس التطوير	سعودي	٤٧	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٠م
الأستاذ/ محمد الغزواني	رئيس العمليات	سعودي	٤٣	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٠م

المصدر: الشركة

* تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة، أو الأسهم المملوكة من قبل أقربائهم بشكل مباشر أو من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة.

** استقال الأستاذ/ خالد الضبيعي من منصب الرئيس التجاري بتاريخ (٢٠٢١/١٢/١٢م)، ولا تزال الشركة في طور تعيين بديل في منصب الرئيس التجاري.

٩-٦ أغراض الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م). وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في مزاولة الأغراض التالية داخل وخارج المملكة، وذلك وفقًا للنظام الأساسي للشركة:

١. تملك واستئجار الأراضي والعقارات بجميع أنواعها وتطويرها وتقسيمها وفرزها وإقامة المرافق والمباني والمجمعات والفنادق والمستشفيات والمنتزهات والمدارس عليها، لمختلف الاستخدامات، ومنها السكنية والتجارية والمكتبية والسياحية والترفيهية والصناعية والخدمية وغيرها، وبيعها أو تأجيرها أو استثمارها، واستغلالها بكافة طرق الاستغلال حسب الأنظمة.

٢. تطوير وإدارة الأراضي والعقارات والمخططات والمشاريع العقارية المختلفة العائدة للشركة أو للغير، سواء مقابل عمولة، أو أسلوب البناء والتشغيل ونقل الملكية، أو الشراكة في الملكية، أو الإدارة والتشغيل، أو خدمة إدارة برنامج التطوير.

٣. الاستثمار في العقارات والوحدات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها، وشرائها وبيعها وارتهانها وفكها واستلامها والتنفيذ عليها وقبض الثمن وتسليمه، والقيام بكل ما يتعلق بذلك من أعمال مساندة.

٤. الوساطة العقارية في بيع وتسويق وتأجير وتثمين عقارات الشركة والغير.

٥. إدارة وتسويق وعرض مشاريعها أو مشاريع الغير العقارية للبيع على الخارطة داخل المملكة وخارجها.

٦. تقديم جميع أنشطة وخدمات التطوير والتسويق والاستثمار العقاري وتقييم وتثمين جميع أنواع العقارات.

٧. إدارة وتأجير جميع أنواع العقارات المملوكة أو المؤجرة لحساب الشركة أو لحساب الغير.

٨. صيانة وتشغيل وإدارة وحماية ونظافة المباني والممتلكات والمرافق بجميع أنواعها، وتشغيل وإصلاح وصيانة وإعمار الآليات والمعدات باختلاف أنواعها.

٩. القيام بجميع أعمال مقاولات المباني والإنشاءات والترميمات الإنشائية والمعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها، وتنفيذ الأعمال المساندة والمكملة لها للمباني الجاهزة وغير الجاهزة والسكنية وغير السكنية، سواءً لمشاريع الشركة أو مشاريع الغير.

١٠. القيام بجميع أعمال الحفر والخرسانة الجاهزة وأعمال اللياسة بما فيها تشطيب المباني وتركيب الأسقف والحواجز وصب القواعد والأساسات وإعداد وتجهيز المواقع من حفر وتسوية وسحب للمياه الجوفية.

١١. القيام بأعمال البنية التحتية بما فيها إنشاء وإصلاح الطرق والشوارع والحدائق والأرصفة والجسور والأنفاق وخطوط السكك الحديدية، وشبكات المياه والصرف الصحي والسيول والكهرباء، والاتصالات، والغاز، والتبريد، وتمديد الأنابيب والأسلاك باختلاف أنواعها ومستلزماتها.

١٢. توريد وتركيب وتصنيع أنظمة الإضاءة والتبريد والتكييف والعزل والشبكات باختلاف أنواعها وصيانتها وإصلاحها.

١٣. القيام بأعمال وتركيب الديكورات والزجاج وواجهات الأبراج بجميع أنواعها، وأعمال الدهانات الداخلية والخارجية.

١٤. إنشاء وتملك وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة ومسبقة الصنع وبيع وترحيل منتجاتها لمواقع مشاريع الشركة أو للغير.

١٥. إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة مصانع مواد البناء بكافة أنواعها واستيراد موادها الأولية ومستلزمات الإنتاج، وتسويق منتجاتها، والحصول على الوكالات التجارية.

١٦. تصنيع وتوريد وتشغيل الآليات اللازمة لأعمال التطوير العقاري من أدوات ومعدات ورافعات ثابتة ومتنقلة وتسويقها أو تأجيرها للغير.

١٧. تصنيع وتوريد الأثاث لمختلف الاستخدامات المكتبية والسكنية.

١٨. تملك واستثمار مخرجات الأبحاث والحقوق الفكرية وبراءات الاختراع ذات الصلة بصناعة مواد البناء ومعداتها، وتطوير تقنيات البناء المتقدمة ونقلها إلى المملكة وتوطينها.

١٩. تقديم الخدمات الاستشارية المتخصصة في صناعة البناء والعقار والتطوير والتسويق والاستثمار العقاري.

٢٠. تقديم خدمات إدارة المشاريع العقارية والإشراف على تنفيذها.

٢١. التدريب في مجال التطوير والتسويق والاستثمار العقاري وإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع العقارية.

٢٢. جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية للمشاركة في أي من أنشطة الشركة.

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

ويجوز للشركة، بقرار من مجلس الإدارة، إنشاء فروع أو مكاتب أو توكيلات لها داخل المملكة أو خارجها. ولا يوجد لدى الشركة حاليًا أي فروع.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة بشرط ألا يقل رأس المال عن خمسة ملايين ريال. كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة، أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها كما يجوز لها أن تتملك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو أن تندمج معها ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس شركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. وكما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، لدى الشركة عدة شركات تابعة. ولمزيد من التفاصيل حول الشركات التابعة، الرجاء الرجوع للقسم (٣-١٠) «**الشركات التابعة**».

ولمزيد من التفاصيل حول أعمال ومشاريع الشركة، الرجاء الرجوع للقسم (٣-٨) «**الأنشطة والمشاريع**».

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على القسم (٩-٧) «**الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية**».

٩-٧ الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. وتوضح الجداول التالية أهم الشهادات والموافقات والتراخيص التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة الجوهرية.

٩-٧-١ الموافقات والتراخيص المتعلقة بالشركة

الجدول رقم (٧١): موافقات وتراخيص الشركة

نوع الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة	ملاحظات
شهادة السجل التجاري	رقم التسجيل: (١٠١٠٠١٢٥٣٩)	١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (١٩٧٧/٠٦/٠٤م)	١٤٤٨/٠٥/٢٩هـ (٢٠٢٦/١١/٠٩م)	وزارة التجارة	لا يوجد.
شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية	رقم العضوية: (٤٩٦٢)	١٣٩٨/٠١/٠٧هـ (١٩٧٧/١٢/١٨م)	١٤٤٨/٠٥/٢٩هـ (٢٠٢٦/١١/٠٩م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	درجة العضوية: الأولى.
شهادة الزكاة	رقم الشهادة: (١١١٠٧٧٢١٣٦) الرقم المميز: (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩)	١٤٤٢/١٠/٢٥هـ (٢٠٢١/٠٦/٠٦م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	لا يوجد.
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي للمجموعة: (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩١٠٠٠٣)	١٤٣٩/٠٤/١٣هـ (٢٠١٨/٠١/٠١م)*	لا يوجد لها تاريخ انتهاء	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة العقارية السعودية هي ممثل المجموعة، وتشمل المجموعة (٤) أعضاء: الشركة العقارية السعودية للتعمير، والشركة العقارية للبنية التحتية، والشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، وشركة الوديان العقارية السعودية.

نوع الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة	ملاحظات
شهادة تأهيل مطور عقاري (وافي)	قرار اللجنة رقم (٤٢٣)	١٤٤٢/٠٧/١٦هـ (٢٠٢١/٠٢/٢٨م)	لمدة ثلاث سنوات، أي ١٤٤٥/٠٧/١٧هـ (٢٠٢٤/٠١/٢٨م)	وافي – وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	شهادة تأهيل مطور عقاري للمنشآت القائمة.
ترخيص البيع على الخارطة (لمشروع العقارية بارك)	رقم الترخيص: (١٢٣)	١٤٤٣/٠٧/٢٦هـ (٢٠٢٢/٠٢/٢٧م)	١٤٤٤/٠٨/٠٦هـ (٢٠٢٣/٠٢/٢٦م)	وافي – وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	ترخيص البيع على الخارطة الخاص بمشروع (العقارية بارك).
ترخيص البيع على الخارطة (لمشروع الضاحية)	رقم الترخيص: (أ/١١٣)	١٤٤٢/١١/١١هـ (٢٠٢١/٠٦/٢١م)	١٤٤٣/١١/٢٠هـ (٢٠٢٢/٠٦/٢٠م)	وافي – وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	ترخيص البيع على الخارطة الخاص بمشروع الضاحية.
نطاقات	رقم المنشأة: (١-٥٩٦١٦)	–	–	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	حجم الكيان: متوسط (فئة ب) نسبة التوطين: ٧٥,٦٥٪
شهادة السعودة	رقم الشهادة: (٢٠٠٠٢٢٠٢٠١٤٥٦٥)	١٤٤٣/٠٧/٠٩هـ (٢٠٢٢/٠٢/١٠م)	١٤٤٣/١٠/٠٩هـ (٢٠٢٢/٠٥/١٠م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	إفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها.
شهادة التأمينات الاجتماعية	رمز الشهادة: (٤٥٥٤٧٧٤٢)	١٤٤٣/٠٩/٠٦هـ (٢٠٢٢/٠٤/٠٧م)	١٤٤٣/١٠/٠٥هـ (٢٠٢٢/٠٥/٠٦م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	إفادة بالتزام الشركة بالتزاماتها تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

المصدر: الشركة

* فيما عدا شركة الوديان، حيث أن تاريخ نفاذ تسجيلها هو ٢٠١٨/١١/٠١م.

٩-٧-٢ الموافقات والتراخيص المتعلقة بالشركات التابعة الجوهرية

٩-٧-٢-١ شركة بنية

الجدول رقم (٧٢): موافقات وتراخيص شركة بنية

نوع الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة	ملاحظات
شهادة السجل التجاري	رقم التسجيل: (١٠١٠٤٦٩٥٦١)	١٤٣٨/٠٧/٠٦هـ (٢٠١٧/٠٤/٠٤م)	١٤٤٤/٠٧/٠٦هـ (٢٠٢٣/٠١/٢٨م)	وزارة التجارة	لا يوجد.
شهادة عضوية الغرفة التجارية والصناعية	رقم العضوية: (٤١٦٠٣٠)	١٤٣٨/١٠/٢٥هـ (٢٠١٧/٠٧/١٩م)	١٤٤٤/٠٧/٠٦هـ (٢٠٢٣/٠١/٢٨م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	درجة العضوية: الأولى.
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي للمجموعة: (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩١٠٠٠٣)	١٤٣٩/٠٤/١٣هـ (٢٠١٨/٠١/٠١م)	لا يوجد لها تاريخ انتهاء	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة العقارية السعودية هي ممثل المجموعة، وتشمل المجموعة (٤) أعضاء: الشركة العقارية السعودية للتعمير، والشركة العقارية للبنية التحتية، والشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، وشركة الوديان العقارية السعودية.
شهادة الزكاة	رقم الشهادة: (١٠٢٠٥٨٤٢٣٠) الرقم المميز: (٣١٠١٥٦٨٨٩٣)	١٤٤٢/٠٧/٠٤هـ (٢٠٢١/٠٢/١٦م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	لا يوجد.
شهادة تصنيف المقاولين	رقم الرخصة: (١٠١٠٤٦٩٥٦١)	١٤٤٠/١٢/٢٤هـ (٢٠١٩/٠٨/٢٥م)	١٤٤٤/١٢/٢٤هـ (٢٠٢٣/٠٧/١٣م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	مصنفة في مجالين: – الطرق (الدرجة الثالثة). – أعمال المياه والصرف الصحي (الدرجة الخامسة).
نطاقات	رقم المنشأة: (١-١٦٥٥٩٤٠)	–	–	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	حجم الكيان: متوسط (فئة ج) نسبة التوطين: ٣٣,٧٢٪
شهادة السعودة	رقم الشهادة: (٢٠٠٠٢٢٠٣٠٢٢٣٥٠)	١٤٤٣/٠٨/١٩هـ (٢٠٢٢/٠٣/٢٢م)	١٤٤٣/١١/٢٣هـ (٢٠٢٢/٠٦/٢٢م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	إفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها.
شهادة التأمينات الاجتماعية	رمز الشهادة: (٤٥٧٨٦٩٢٠)	١٤٤٣/٠٩/١٧هـ (٢٠٢٢/٠٤/١٨م)	١٤٤٣/١٠/١٦هـ (٢٠٢٢/٠٥/١٧م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	إفادة بالتزام الشركة بالتزاماتها تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

المصدر: الشركة

٩-٧-٢-٢ شركة تعمير

الجدول رقم (٧٣): موافقات وتراخيص شركة تعمير

نوع الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة	ملاحظات
شهادة السجل التجاري	رقم التسجيل: (١٠١٠٤٦٦٣٦٧)	١٤٣٨/٠٣/١٥هـ (٢٠١٦/١٢/١٤م)	١٤٤٣/١٠/٠٥هـ (٢٠٢٢/٠٥/٠٦م)	وزارة التجارة	لا يوجد.
شهادة عضوية الغرفة التجارية والصناعية	رقم العضوية: (٣٨٣٦٦٥)	١٤٣٨/٠٣/٢٧هـ (٢٠١٦/١٢/٢٦م)	١٤٤٣/١٠/٠٥هـ (٢٠٢٢/٠٥/٠٦م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	درجة العضوية: الأولى.
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي للمجموعة: (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩١٠٠٠٣)	١٤٣٩/٠٤/١٣هـ (٢٠١٨/٠١/٠١م)	لا يوجد لها تاريخ انتهاء	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة العقارية السعودية هي ممثل المجموعة، وتشمل المجموعة (٤) أعضاء: الشركة العقارية السعودية للتعمير، والشركة العقارية للبنية التحتية، والشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، وشركة الوديان العقارية السعودية.
شهادة الزكاة	رقم الشهادة: (١١١٠٨٧٢٥٩١) الرقم المميز: (٣٠٢٠٠٨٦١٥٩)	١٤٤٣/٠١/٢٢هـ (٢٠٢١/٠٩/٣٠م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	لا يوجد.
شهادة تصنيف المقاولين	رقم الرخصة: (١٠١٠٤٦٦٣٦٧)	١٤٤٣/٠٤/٠٥هـ (٢٠٢١/١١/١٠م)	١٤٤٤/٠٤/٢٠هـ (٢٠٢٢/١١/١٥م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	مجال التصنيف: - المباني (الدرجة الأولى).
شهادة عضوية الهيئة السعودية للمقاولين	رقم العضوية: (١٠٠٠٠٩٨٢٧)	١٤٤٣/٠٤/٠٤هـ (٢٠٢١/١١/١٠م)	١٤٤٤/٠٤/٢٠هـ (٢٠٢٢/١١/١٥م)	الهيئة السعودية للمقاولين	عضوية مقاول.
نطاقات	رقم المنشأة: (١٤٧٩٩٥٦-١)	-	-	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	حجم الكيان: متوسط (فئة ب) نسبة التوطين: ٢١,٣٩٪
شهادة السعودة	رقم الشهادة: (٢٠٠٠٢٢٠١٠١٣٦١٣)	١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (٢٠٢٢/٠١/١٩م)	١٤٤٣/٠٩/١٨هـ (٢٠٢٢/٠٤/١٩م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	إفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها.
شهادة التأمينات الاجتماعية	رمز الشهادة: (٤٥٦٠٢٠٩٢)	١٤٤٣/٠٩/٠٩هـ (٢٠٢٢/٠٤/١٠م)	١٤٤٣/١٠/٠٨هـ (٢٠٢٢/٠٥/٠٩م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	إفادة بالتزام الشركة بالتزاماتها تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

المصدر: الشركة

٩-٧-٢-٣ شركة ممتلكات

الجدول رقم (٧٤): موافقات وتراخيص شركات ممتلكات

نوع الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة	ملاحظات
شهادة السجل التجاري	رقم التسجيل: (١٠١٠٦١٢٦٨٧)	١٤٣٩/٠٢/١١هـ (٢٠١٧/١١/٠١م)	١٤٤٦/٠٢/١١هـ (٢٠٢٥/٠٨/١٥م)	وزارة التجارة	لا يوجد.
شهادة عضوية الغرفة التجارية والصناعية	رقم العضوية: (٤٣٢٠٨٢)	١٤٣٩/٠٣/١٩هـ (٢٠١٧/١٢/٠٧م)	١٤٤٦/٠٢/٠٩هـ (٢٠٢٤/٠٨/١٥م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	درجة العضوية: الأولى.
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي للمجموعة: (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩١٠٠٠٣)	١٤٣٩/٠٤/١٣هـ (٢٠١٨/٠١/٠١م)	لا يوجد لها تاريخ انتهاء	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة العقارية السعودية هي ممثل المجموعة، وتشمل المجموعة (٤) أعضاء: الشركة العقارية السعودية للتعمير، والشركة العقارية للبنية التحتية، والشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، وشركة الوديان العقارية السعودية.
شهادة الزكاة	رقم الشهادة: (١٠٢٠٧٢٠٧٠٩) الرقم المميز: (٣١٠١٧١٣٩٩٧)	١٤٤٢/٠٩/١٦هـ (٢٠٢١/٠٤/٢٨م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	لا يوجد.
شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن	رقم الشهادة: (٢٠٢١٠٦٩٥)	١٤٤٢/٠٧/٢٥هـ (٢٠٢١/٠٣/٠٩م)	١٤٤٦/٠٩/٠٩هـ (٢٠٢٥/٠٣/٠٩م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	تصنيف الدرجة الثالثة في قطاع التشغيل والصيانة والخدمات.
نطاقات	رقم المنشأة (١-١٦٧٧٤١٠)	-	-	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	حجم الكيان: متوسط (فئة ج) نسبة التوطين: ١٨,٨٣٪
شهادة السعودة	رقم الشهادة: (٢٠٠٠٢٢٠٣٠٢٠٢١١)	١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (٢٠٢١/٠٣/٢٠م)	١٤٤٣/١١/٢١هـ (٢٠٢٢/٠٦/٢٠م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	إفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها.
شهادة التأمينات الاجتماعية	رمز الشهادة: (٤٥٦٤١٨٦٤)	١٤٤٣/٠٩/١٠هـ (٢٠٢٢/٠٤/١١م)	١٤٤٣/١٠/٠٩هـ (٢٠٢٢/٠٥/١٠م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	إفادة بالتزام الشركة بالتزاماتها تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

المصدر: الشركة

٩-٢-٧-٤ شركة الوديان

الجدول رقم (٧٥): موافقات وتراخيص شركة الوديان

نوع الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة	ملاحظات
شهادة السجل التجاري	(١٠١٠٤٥٥٠٧١)	١٤٣٩/١١/١٦هـ (٢٠١٨/٠٧/٢٩م)	١٤٤٤/١١/١٦هـ (٢٠٢٣/٠٦/٠٥م)	وزارة التجارة	لا يوجد.
شهادة عضوية الغرفة التجارية والصناعية	رقم العضوية: (٤٥٧٧٤)	١٤٣٩/١٢/٠٤هـ (٢٠١٨/٠٨/١٥م)	١٤٤٤/١١/١٦هـ (٢٠٢٣/٠٦/٠٥م)	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	درجة العضوية: الممتازة.
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي للمجموعة: (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩١٠٠٠٣)	١٤٤٠/٠٢/٢٣هـ (٢٠١٨/١١/٠١م)	لا يوجد لها تاريخ انتهاء	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة العقارية السعودية هي ممثل المجموعة، وتشمل المجموعة (٤) أعضاء: الشركة العقارية السعودية للتعمير، والشركة العقارية للبنية التحتية، والشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، وشركة الوديان العقارية السعودية.
شهادة الزكاة	رقم الشهادة: (١٠٢٠٧٨٩١٤٣) الرقم المميز: (٣١٠٢٣٨٠٤٨٩)	١٤٤٢/١٠/٢٨هـ (٢٠٢١/٠٦/٠٩م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	لا يوجد.
نطاقات			لا يوجد*		
شهادة السعودة			لا يوجد*		
شهادة التأمينات الاجتماعية			لا يوجد*		

المصدر: الشركة

* لا يوجد أي موظفين مسجلين حاليًا لشركة الوديان نظرًا لانقطاع أعمالها. الرجاء الرجوع للقسم (٢-١-٢٥) «**المخاطر المتعلقة بانقطاع العمل على مشروع الوديان**».

٩-٨ الالتزامات المستمرة التي تفرضها الجهات الحكومية على الشركة بصفتها صاحب الترخيص

٩-٨-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث يقع المقر الرئيسي بموجب شهادة رقم (١٠١٠٠١٢٥٣٩) وتاريخ ١٣٩٧/٠٦/١٧هـ (الموافق ١٩٧٧/٠٦/٠٤م) وتنتهي الشهادة بتاريخ ١٤٤٨/٠٥/٢٩هـ (٢٠٢٦/١١/٠٩م).
- الشركة ملتزمة بنظام الشركات من ناحية اعتماد النظام الأساسي للشركة تماشيًا مع التعديلات التي أدخلت على نظام الشركات الحالي.
- الشركة ملتزمة أيضًا بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل في عضوية الغرفة التجارية الصناعية بموجب رقم عضوية (٤٩٦٢) بتاريخ تسجيل ١٣٩٨/٠١/٠٧هـ (الموافق ١٩٧٧/١٢/١٨م) وينتهي سريان شهادة العضوية بتاريخ ١٤٤٨/٠٥/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠٩م).

٩-٨-٢ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

- الشركة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية خلال (١٢٠) مائة وعشرون يومًا من انتهاء السنة المالية كأي شركة أخرى وذلك لغرض تجديد الشهادة التي تصدر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- تم تسجيل الشركة بصفتها مكلف بموجب الرقم الضريبي المميز (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩) وقد قدمت الشركة إقرارها الزكوي عن العام المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١م وحصلت على شهادة زكاة تفيد بتقديمها لإقرارها الزكوي من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالرقم (١١١٠٧٧٢١٣٦) وتاريخ ١٤٤٢/١٠/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠٦م) وهي سارية حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م).
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣٠٠٠٥٤٠٣١٩١٠٠٠٣) بموجب الشهادة الصادرة في تاريخ ١٤٣٩/٠٤/١٣هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م).

ولمزيد من التفاصيل عن الوضع الزكوي للشركة، يرجى الرجوع للقسم (٩-١٢) «**الوضع الزكوي للمجموعة**».

٩-٨-٣ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

- فتحت الشركة ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم الموحد (٧٠٠٠٦٥١٤٩٢).
- كما في تاريخ هذه النشرة، تستفيد الشركة من الخدمات الإلكترونية لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وتم استخراج شهادة سعودة بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٠م) برقم الترخيص (٢٠٠٠٢٢٠٢٠١٤٥٦٥) للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها.

٩-٨-٤ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

أصدرت المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية شهادة برقم (٤٥٥٤٧٧٤٢) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٧م) تفيد بأن الشركة مسجلة برقم اشتراك (١٠٠٤٤٥٠٢) وقد أوفت بالتزاماتها تجاه المؤسسة وفق البيانات المقدمة منها.

٩-٨-٥ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الشركة ملتزمة بمتطلبات الشؤون البلدية والقروية والإسكان وقامت باستخراج الرخص اللازمة لبناء وتشغيل مشاريعها وأصولها العقارية.

٩-٨-٦ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المديرية العامة للدفاع المدني

الشركة ملتزمة بمعايير السلامة المطلوبة من الدفاع المدني وقد أصدرت المديرية العامة للدفاع المدني شهادات السلامة اللازمة لبناء وتشغيل مشاريع الشركة وأصولها العقارية.

٩-٨-٧ الالتزامات المستمرة بخصوص منصة إيجار

وفقًا لقرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م)، فإن عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «منصة إيجار» لا يعد عقدًا صحيحًا منتجًا لآثاره الإدارية والقضائية. ويعد التأجير من النشاطات الرئيسية التي تقوم بها الشركة، حيث أن لدى الشركة قرابة الـ (١٩٢٠) عقد إيجار حالي كما بتاريخ هذه النشرة. إن الشركة ملتزمة بشكل جزئي بتسجيل هذه العقود في «منصة إيجار»، حيث أنها قامت بتسجيل (٦١٠) عقد فقط في «منصة إيجار» (بما يشكل قرابة الـ (٣١,٧٧٪) من عدد العقود الإجمالي) (لمزيد من التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بعدم تسجيل هذه العقود في منصة إيجار، الرجاء الرجوع للقسم (٢-١-٢٨) «**المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار وإيرادات الإيجارات**»).

٩-٨-٨ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة السوق المالية

تلزم الهيئة الشركات المدرجة بالالتزام بقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ولائحة حوكمة الشركات والتعليمات الخاصة الصادرة عن الهيئة وقواعد الإدراج، لا سيما الالتزام بالإفصاح الدوري عن التطورات الجوهرية والمالية وتقرير مجلس الإدارة ويجب التقيد بنماذج الإعلانات الواردة ضمن التعليمات الخاصة بإعلانات الشركات لنتائجها المالية، وعلى الشركة أيضًا تقديم بيان بجميع الأسباب والمؤثرات للتغير في النتائج المالية بحيث تشمل الأسباب جميع بنود إعلان النتائج المالية. وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة، فإن الشركة ملتزمة من جميع الجوانب الجوهرية بالمواد الإلزامية من نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية (ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بعد الالتزام بالأنظمة واللوائح، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-١٩) «**المخاطر المتعلقة بمخالفة نظام الشركات وأنظمة ولوائح الهيئة**»).

٩-٩ العقود الجوهرية

١-٩-٩ العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

لدى الشركة تعاملات وعقود مع أطراف ذوي علاقة، ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الاتفاقيات والعقود السارية كما بتاريخ هذه النشرة:

الجدول رقم (٧٦): العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

#	العقد/العمل	المُتعاقد	العلاقة	طبيعة العقد/المعاملة	مدة العقد/المعاملة	قيمة العقد/المعاملة
مع شركة تعمير						
١	عقد تطوير وتعديل	شركة تعمير	شركة تابعة	عقد تطوير مجمع العقارية السكني الشرقي ١ بوابة رقم (٧) بالعليا	٢١٠ يوم من تاريخ تسليم الموقع أو دفع الدُفعة الأولى (أيهما أبعد)، وتم تمديد العقد لينتهي في ٢٠٢٢/٠٦/١١م.	١٨,٧٦٦,٩٢٥ ريال سعودي
٢	عقد إيجار	شركة تعمير	شركة تابعة	عقد إيجار المكاتب رقم ٦٠٩ و٦١٠ و٦١١ في مركز العقارية الثانية	سنة هجرية تبدأ من تاريخ ١٤٤٠/١٠/٠٧هـ وتُجدد تلقائيًا	٣٥٨,١٥٣,٦٧ ريال سعودي سنويًا
مع شركة ممتلكات						
٣	عقد خدمات مساندة	شركة ممتلكات	شركة تابعة	عقد تقديم خدمات إدارية مساندة مثل جمع الإيجارات وإدارة الممتلكات والتأجير وغيرها.	سنة ويتجدد تلقائيًا	٦,٩١٣,١٤٢ ريال سعودي
٤	اتفاقية خدمات	شركة ممتلكات	شركة تابعة	اتفاقية خدمات إدارة المرافق المتكاملة.	سنتين، تنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١م	٨٢,٨٣٥,٣٤٠ ريال سعودي
٥	عقد إيجار	شركة ممتلكات	شركة تابعة	عقد إيجار المكتب رقم ١٧٢٠٣١٢/١ في مركز العقارية الثانية	١٢ شهراً هجرية تبدأ من ١٤٤٠/١٠/٠٧هـ وتُجدد تلقائيًا	٧٩٣,٥١٤ ريال سعودي سنويًا
مع شركة بنية						
٦	عقد إيجار	شركة بنية	شركة تابعة	عقد إيجار المكتب رقم ٦٠٥ في مركز العقارية الثانية	سنة هجرية تبدأ من تاريخ ١٤٣٩/٠٤/٢٢هـ وتُجدد تلقائيًا	١٧٥,٣٢٣,٧٢ ريال سعودي سنويًا
٧	عقد إيجار	شركة بنية	شركة تابعة	عقد إيجار المكتب رقم ٦٣٧ في مركز العقارية الثانية	٣٦٤ يوماً تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٥هـ وتُجدد تلقائيًا	٢١٤,٢٤٠ ريال سعودي سنويًا
٨	عقد إيجار	شركة بنية	شركة تابعة	عقد إيجار الموقع رقم ١٠٦ التابع لمكتب رقم ٦٠٥ في مركز العقارية الثانية	سنة هجرية تبدأ من تاريخ ١٤٤٠/٠٢/٢٨هـ وتُجدد تلقائيًا	٤,١٢٤ ريال سعودي سنويًا
٩	عقد إيجار	شركة بنية	شركة تابعة	عقد إيجار المكتب رقم ٠٦٣٢/١ في مركز العقارية الثانية	١٢ شهراً هجرية تبدأ من تاريخ ١٤٤٠/٠٤/١١هـ وتُجدد تلقائيًا	١٤٧,١٧٥,٤٢ ريال سعودي سنويًا

بالإضافة لذلك، كان لدى الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع طرف ذو علاقة (صندوق الاستثمارات العامة، وهو مساهم كبير)، حيث قام الصندوق بالتنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية لصالح وزارة المالية (ولمزيد من التفاصيل في هذا الخصوص، الرجاء الرجوع للقسم (٩-٩-٣) «**التسهيلات الائتمانية**»). كما يرجى الرجوع للقسم (٢-١-١٧) «**المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتوثيقها**» لمعرفة مزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بالتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.

٩-٩-٢ العقود الجوهرية مع الأطراف ذوي العلاقة

أدناه مخلص للعقود الجوهرية مع الأطراف ذوي العلاقة:

أ. عقد بوابة (٧)

الاتفاقية	عقد تطوير مجمع العقارية السكني الشرقي (١) – بوابة رقم (٧) بالعليا
الطرف الآخر	الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير)
مدة الاتفاقية	٢١٠ يوم من تاريخ تسليم الموقع أو دفع الدُفعة الأولى (أيهما أبعد)، وتاريخ الانتهاء هو ٢٠٢٢/٠٦/١١م.
موضوع الاتفاقية	تشمل الاتفاقية تطوير وتنفيذ أعمال الترميم والتشطيب لكامل المجمع السكني الشرقي (١) – بوابة رقم (٧) بالعليا.
قيمة الاتفاقية	(١٨,٧٦٦,٩٢٥) ريال سعودي، يدفع منها ٥٠٪ بشكل مقدم.
ملخص أهم الالتزامات	تلتزم الشركة بموجب الاتفاقية بعدة التزامات، أهمها: (١) دفع المُقابل بشكل كامل في الأوقات المحددة في الاتفاقية، و(٢) تسليم الموقع لشركة تعمير، و(٣) إصدار شهادة الإكمال بناءً على الفحص الميداني. وتلتزم شركة تعمير بموجب الاتفاقية بعدة التزامات، أهمها: (١) إنهاء أعمال الموقع العام والأعمال المرتبطة به (المسطحات، المناطق الخدمية وغيرها)، و(٢) تأمين مهندس لمتابعة سير العمل، و(٣) تصحيح أي أعمال غير مطابقة للمتطلبات خلال ١٢ شهر (سنة الضمان)، و(٤) الاحتفاظ بتأمين المسؤولية الذي يغطي الخدمات وذلك على نفقتها الخاصة.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تَنتهي الاتفاقية بعدة طرق، أهمها (١) إخطار إنهاء من الشركة بسبب فشل شركة تعمير في الالتزام بأحكام الاتفاقية بعد توجيه ثلاث إنذارات مكتوبة، أو (٢) بسبب انسحاب شركة تعمير من العمل أو تخليها عنه دون الحصول على موافقة الشركة المكتوبة على أن يسبق ذلك ثلاث إنذارات مكتوبة أو (٣) إذا أفلست شركة تعمير أو طلب إشهار إفلاسها أو صدر أمر من المحكمة بالحجز عليها.

ب. عقد إدارة مرافق مع شركة ممتلكات

الاتفاقية	اتفاقية خدمات إدارة المرافق المتكاملة
الطرف الآخر	الشركة السعودية الكورية لصيانة الممتلكات (ممتلكات)
مدة الاتفاقية	سنتين، تبدأ من ٢٠٢١/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١م.
موضوع الاتفاقية	تقديم خدمات إدارة مرافق متكاملة
قيمة الاتفاقية	(٨٢,٨٣٥,٣٤٠) ريال سعودي
ملخص أهم الالتزامات	تقوم شركة ممتلكات بتقديم خدمات إدارة مرافق بحسب توجيهات العقارية، وتوفير كافة الموارد الكافية للقيام بهذه الخدمات لعدد من مباني وأصول العقارية، وتلتزم شركة ممتلكات بعدة التزامات منها تقديم تقارير دورية للعقارية والفوترة بشكل شهري وغيرها من الالتزامات، وتلتزم العقارية بدفع المُقابل المتفق عليه حسب الأوقات المتفق عليها في الاتفاقية.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تَنتهي الاتفاقية بعدة طرق، أهمها (١) انتهاء مدة العقد، (٢) إخطار من العقارية لشركة ممتلكات بالإنهاء بعد إخلال جوهري من قِبل شركة ممتلكات وعدم تصحيحه، (٣) إخطار إنهاء من العقارية، بسبب أو بدون، بمدة لا تقل عن ٣٠ يوم (مع دفعها لأي مبالغ مستحقة لشركة ممتلكات كما بتاريخ الإنهاء)، (٤) إنهاء فوري من قِبل العقارية في حال أصبحت شركة ممتلكات معسرة أو مفلسة أو غير مخولة للعمل بإدارة المرافق وفقًا لأنظمة المملكة.

٩-٩-٣ التسهيلات الائتمانية

لدى الشركة عدة تسهيلات ائتمانية، ويوضح الجدول أدناه تفاصيل التسهيلات الائتمانية كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢م:

#	مقدم التمويل	سقف التمويل (ريال)	المبلغ المسحوب (ريال)*	تاريخ الاستحقاق	الضمانات المقدمة
١	بنك الجزيرة	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٧٩,٩٢٢	تاريخ الاستحقاق هو ٢٠٢٢/٠٧/١٩م.	١. سند لأمر صادر من الشركة لصالح بنك الجزيرة بقيمة (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ٢. رهن عقاري على أرض شرق الرياض للوفاء بقيمة (٤٨٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
٢	بنك الرياض	٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٠,٠٠٠,٠٠٠	يتم سداد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بحيث يستحق القسط الأول في شهر يونيو ٢٠٢١م ويستحق القسط الأخير في شهر يونيو ٢٠٢٥م، وتم سداد القسط الاول في يونيو ٢٠٢١م.	١. سند لأمر صادر من الشركة لصالح بنك الرياض بقيمة (٧٤٧,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ٢. رهن عقاري لأرض طريق المطار في مدينة الدمام لصالح بنك الرياض، علمًا أنه تم الاتفاق مع بنك الرياض على رهنها بالكامل كرهن حيازي، وسيتم استكمال إجراءات الرهن العقاري لدى كتابة العدل بعد الانتهاء من تحديث الصكوك وتحويلها إلى صكوك إلكترونية.
٣	البنك الأهلي السعودي	٢,٠٦٨,٤٦٢,٢٢٤	٢,٠٦٨,٤٦٢,٢٢٤	(٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تستحق السداد في ٢٠٢٢/٠٥/١٥م. (١,٦١٨,٤٦٢,٢٢٤) ريال سعودي تسدد على أقساط نصف سنوية متساوية القيمة لمدة خمس سنوات بحيث يتم سداد أول قسط في تاريخ ٢٠٢١/١١/٢١م وآخر قسط في تاريخ ٢٠٢٦/٥/٢١م، وتم تأجيل سداد أول قسط إلى تاريخ ٢٠٢٢/٠٥/١٥م	١. سند لأمر صادر من الشركة لصالح البنك الأهلي السعودي بقيمة (٢,٢٧٥,٣٠٨,٤٤٦,٤) ريال سعودي. ٢. رهن عقاري لأرض الوديان لصالح البنك الأهلي السعودي.
٤	البنك السعودي البريطاني (ساب)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	يسدد القرض على أقساط نصف سنوية متساوية، وفقاً لتواريخ الاستحقاق في عقود المرابحة ذات الصلة.	سند لأمر صادر من الشركة لصالح البنك السعودي البريطاني (ساب) بقيمة (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
٥	صندوق الاستثمارات العامة**	١,٢٤٨,١٧٠,٠٤٤,٧٠	١,٢٤٨,١٧٠,٠٤٤,٧٠	يتم سداد القرض على ستة عشر (١٦) قسط نصف سنوي غير متساوي القيمة، على أن يستحق القسط الأول في تاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١م ويستحق القسط الأخير في ٢٠٢٩/٠٧/٠١م، وتم سداد القسط الأول في يناير ٢٠٢٢م.	١. رهن عقاري لمخطط العليا لصالح صندوق الاستثمارات العامة، وجاري حاليًا استكمال إجراءات الرهن العقاري لدى كتابة العدل بعد الانتهاء من فرز الصكوك وتحويلها إلى صكوك إلكترونية حديثة. ٢. سند لأمر صادر من الشركة لصالح صندوق الاستثمارات العامة بقيمة (١,٣٠٦,٩٨٤,٣٤٠) ريال سعودي. ٣. سند لأمر صادر من الشركة لصالح صندوق الاستثمارات العامة بقيمة (٤١,٨٢٣,٤٩٩) ريال سعودي.

* يمثل هذا المبلغ إجمالي المبلغ المستحق على الشركة.

** تلقت الشركة خطاب من صندوق الاستثمارات العامة يفيد بإبرام اتفاقية حوالة بين صندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية في المملكة العربية السعودية لغرض إحالة الرصيد المتبقي من قرض الصندوق والبالغ قدره مليار وثلاثمائة وستة مليون وتسعمائة وأربعة وثمانين ألف وثلاثمائة وأربعين (١,٣٠٦,٩٨٤,٣٤٠) ريال سعودي وما يتعلق به من حقوق والتزامات إلى وزارة المالية، ووافقت الشركة على نفاذ الحوالة. وبناءً على ذلك، فقد حلّت وزارة المالية محل صندوق الاستثمارات العامة فيما يخص هذه التسهيلات الائتمانية.

ولمزيد من التفاصيل حول العقارات المرهونة بموجب اتفاقيات التسهيلات، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٠-٣) «**الرهون العقارية**».

٩-٩-٤ العقود الجوهرية الأخرى

أ. اتفاقية الأحكام العامة للتطوير في حي السفارات

الاتفاقية	اتفاقية الأحكام العامة للتطوير في حي السفارات
الطرف الآخر	الهيئة الملكية لمدينة الرياض (سابقًا: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)
مدة الاتفاقية	تبدأ من ٢٢ /١٤١٤/٠٥هـ (الموافق ١٩٩٣/١١/٠٧م) وليس لهذه الاتفاقية مدة سريان محددة وإنما يستمر العمل بموجبها طالما توفرت رغبة الطرفين على التعاون فيما بينهما.
موضوع الاتفاقية	اتفاقية الأحكام العامة للتطوير في حي السفارات في الرياض، وصدر تبعًا لها ثلاثة (٣) وثائق تطوير وحيازة (تفاصيلها أدناه).
قيمة الاتفاقية	تحدد قيمة الاتفاقية بناءً على وثائق التطوير والحيازة المبرمة بموجب هذه الاتفاقية.
ملخص أهم الالتزامات	تعد هذه الاتفاقية اتفاقية إطارية تنظم الأحكام العامة التي تحكم أعمال التطوير في حي السفارات (سواءً أكان تأجير أو تمليك) وتوضح حقوق الأطراف والتزاماتهم العامة، علمًا أن أي تطوير لعقار معين تصدر أحكامه وفقًا لوثائق تطوير وحيازة خاصة بكل عقار يبرمها الطرفين تبعًا لهذه الاتفاقية. ومن أهم الأحكام في هذه الاتفاقية: • عدم التصرف بالعقارات من قِبل المطور قبل إكمال التطوير أو بعده إلا بموافقة الطرف الآخر الخطية المسبقة. • تحمل المطور كامل المسؤولية عن الأضرار والخسائر التي يثبت أنه (أو مقاوليه) أحدثها خلال مدة الاتفاقية والتي تصيب الأراضي والممتلكات الواقعة خارج منطقة التطوير أو داخلها بالإضافة إلى الأضرار التي تصيب المرافق العامة. • في حال توقف المطور عن استعمال أي عقار لمدة (١٢) شهرًا متتالية على الأقل، فإنه يحق للهيئة استعادة العقار مقابل أداء قيمة التكلفة الفعلية أو قيمة المثل السوقية (أيهما أقل). • التزام المطور بأحكام ولوائح حي السفارات التنظيمية التي تُصدرها الهيئة الملكية سواءً قبل أو بعد إبرام الاتفاقية.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تنتهي هذه الاتفاقية باتفاق الطرفين أو في حال أخل أحد الطرفين بالتزاماته بموجب هذه الاتفاقية أو بموجب أي وثيقة تطوير وحيازة، مثل عدم سداد الأجرة في وقتها. وتختلف أحكام الإنهاء حسب طبيعة وثائق التطوير والحيازة المبرمة بخصوص كل عقار. ولمزيد من التفاصيل عن أحكام الإنهاء للوثائق التي أبرمتها الشركة، الرجاء الرجوع لملخص كل وثيقة أدناه.

ب. وثيقة تطوير وحيازة (حي السفارات) (رقم ١)

الاتفاقية	وثيقة تطوير وحيازة رقم ١
الطرف الآخر	الهيئة الملكية لمدينة الرياض (سابقًا: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)
مدة الاتفاقية	تبدأ من ٢٢ /١٤١٤/٠٥هـ (الموافق ١٩٩٣/١١/٠٧م)، وتستمر لمدة ٩٩ سنة تأجيرية بدءًا من تاريخ اليوم التالي على انقضاء مدة التطوير المحددة بـ(٥) سنوات.
موضوع الاتفاقية	استئجار أرض بهدف تطويرها واستغلالها
قيمة الاتفاقية	تحسب قيمة الاتفاقية بناءً على القيمة الإيجارية السنوية بواقع ٦,٢٠ ريال للمتر المربع الواحد وذلك للخمس سنوات الأولى من تاريخ استحقاق أول دفعة إيجارية، وتزداد القيمة الإيجارية بواقع ١٥٪ لكل خمس سنوات تالية (أي ما يعادل ٣٪ سنويًا).
ملخص أهم الالتزامات	تستأجر العقارية العقار محل الوثيقة على أن تقوم بتطويره خلال مدة التطوير (والمحددة بـ(٥) سنوات)، وتقوم بدفع قيمة الإيجار للهيئة. وتلتزم العقارية بتطوير الأرض، وتعد مسؤولةً عن ترتيب وتنظيم علاقاتها التعاقدية مع المستأجرين.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تنتهي الوثيقة عند انتهاء مدة التأجير، أو في حال انتهاء الوثيقة قبل ذلك لفسخ أحد الأطراف نظرًا لإخلال الطرف الآخر بالتزاماته تبعًا للوثيقة. وفي حال الإنهاء، فإن للهيئة الحق باستعادة العقارات وتقوم بتعويض المطور عن قيمة المنشآت المقامة على العقار بتكلفتها الفعلية أو قيمتها السوقية (أيهما أقل) أو عرضها للبيع في مزاد لحساب المطور وتحت مسؤوليته.

ج. وثيقة تطوير وحيازة (حي السفارات) (رقم ٢)

الاتفاقية	وثيقة تطوير وحيازة رقم ٢
الطرف الآخر	الهيئة الملكية لمدينة الرياض (سابقًا: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)
مدة الاتفاقية	تبدأ من ١٤٢١/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٥/٢٤م)، وتستمر لمدة ٩٩ سنة تأجيرية بدءًا من تاريخ اليوم التالي على انقضاء مدة التطوير والمحددة بسنتين.
موضوع الاتفاقية	ضم عدد من الأراضي إلى عقارات مستأجرة مسبقًا من قِبل الشركة لغرض تطويرها
قيمة الاتفاقية	تحسب قيمة الاتفاقية بناءً على القيمة الإيجارية السنوية بواقع ٦,٢٠ ريال للمتر المربع الواحد وذلك للخمس سنوات الأولى من تاريخ استحقاق أول دفعة إيجارية، وتزداد القيمة الإيجارية بواقع ١٥٪ لكل خمس سنوات تالية (أي ما يعادل ٣٪ سنويًا).
ملخص أهم الالتزامات	تستأجر العقارية العقار محل الوثيقة على أن تقوم بتطويره خلال مدة التطوير (والمحددة بسنتين)، وتقوم بدفع الأجرة للهيئة. وتلتزم العقارية بتطوير الأرض، وتعد مسؤولةً عن ترتيب وتنظيم علاقتها التعاقدية مع المستأجرين.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تنتهي الوثيقة عند انتهاء مدة التأجير، أو في حال انتهاء الوثيقة قبل ذلك لفسخ أحد الأطراف نظرًا لإخلال الطرف الآخر بالتزاماته تبعًا للوثيقة. وفي حال الإنهاء، فإن للهيئة الحق باستعادة العقارات وتقوم بتعويض المطور عن قيمة المنشآت المقامة على العقار بتكلفتها الفعلية أو قيمتها السوقية (أيهما أقل) أو عرضها للبيع في مزاد لحساب المطور وتحت مسؤوليته.

د. وثيقة تطوير وحيازة (حي السفارات) (رقم ٣)

الاتفاقية	وثيقة تطوير وحيازة رقم ٣
الطرف الآخر	الهيئة الملكية لمدينة الرياض (سابقًا: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)
مدة الاتفاقية	تبدأ من ١٤٣٠/٠٧/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/٠٦م) وتستمر لمدة ٥٠ سنة تأجيرية بدءًا من تاريخ اليوم التالي على انقضاء مدة التطوير المحددة بـ(٥) سنوات.
موضوع الاتفاقية	استئجار أرض بهدف تطويرها واستغلالها
قيمة الاتفاقية	تحسب قيمة الاتفاقية بناءً على القيمة الإيجارية السنوية بواقع ١٠ ريالات للمتر المربع الواحد وذلك للخمس سنوات الأولى من تاريخ استحقاق أول دفعة إيجارية، وتزداد القيمة الإيجارية بواقع ١٥٪ لكل خمس سنوات تالية (أي ما يعادل ٣٪ سنويًا).
ملخص أهم الالتزامات	تستأجر العقارية العقار محل الوثيقة على أن تقوم بتطويره خلال مدة التطوير (والمحددة بـ(٥) سنوات)، وتقوم بدفع الأجرة للهيئة. وتلتزم العقارية بتطوير الأرض، وتعد مسؤولةً عن ترتيب وتنظيم علاقتها التعاقدية مع المستأجرين.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تنتهي الوثيقة عند انتهاء مدة التأجير، أو في حال انتهاء الوثيقة قبل ذلك لفسخ أحد الأطراف نظرًا لإخلال الطرف الآخر بالتزاماته تبعًا للوثيقة. وفي حال الإنهاء، فإن للهيئة الحق باستعادة العقارات وتقوم بتعويض المطور عن قيمة المنشآت المقامة على العقار بتكلفتها الفعلية أو قيمتها السوقية (أيهما أقل) أو عرضها للبيع في مزاد لحساب المطور وتحت مسؤوليته.

ه. عقد وزارة الإسكان

الاتفاقية	عقد شراكة مع وزارة الإسكان بخصوص مشروع الضاحية السكني
الطرف الآخر	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة الإسكان سابقًا) ممثلة في توقيع الاتفاقية بالشركة الوطنية للإسكان.
مدة الاتفاقية	تبدأ من ١٤٤٢/٠٣/٠١هـ الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٨م وتستمر حتى تاريخ انتهاء كافة عقود البيع المبرمة بين الشركة والمستفيد أو مموله (بحسب الأحوال) بموجب عقد الشراكة.
موضوع الاتفاقية	توفير وحدات سكنية لمستحقي الدعم السكني على غير أراضي الوزارة.
قيمة الاتفاقية	لا يوجد قيمة محددة للاتفاقية، وتعتمد أي مبالغ قد تدفع وفقًا للاتفاقية على عقود البيع التي تقوم الشركة بإبرامها مع المستفيدين أو ممولهم.
ملخص أهم الالتزامات	تلتزم العقارية بموجب الاتفاقية بعدة التزامات، أهمها: (١) تقديم وصف تعريفي للمشروع في تاريخ توقيع الاتفاقية يتضمن معلومات المشروع كاسمه ومساحة أرض المشروع ونماذج الوحدات السكنية بالمشروع ومساحتها. (٢) إبرام عقد بيع على الخارطة مع كل مستحق يرغب في شراء وحدة سكنية في المشروع أو مموله بالصيغة المعتمدة وفقًا لما نصت عليه الاتفاقية. (٣) توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع ومنها توصيل الكهرباء والمياه للوحدات السكنية المباعة وتحمل رسوم ذلك. (٤) بيع وإنشاء وإنجاز وتسليم الوحدات السكنية إلى المستحقين. (٥) ضمان حسن التنفيذ وفقًا للقواعد المعمول بها لدى وافي.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تَنتهي الاتفاقية بموجب إشعار خطي إذا قدمت الشركة معلومات غير دقيقة أو مضللة بصورة جوهرية فيما يتعلق بالاتفاقية، أو إذا تعرضت الشركة للتصفية أو الإفلاس، أو إذا خالفت الشركة أي من التزاماتها بموجب الاتفاقية وكانت غير قابلة للتصحيح أو لم تتمكن الشركة من تصحيحها خلال ١٥ يومًا من استلام اشعار خطي من الوزارة تطالب الشركة فيه بمعالجة المخالفة.

و. عقد البنية التحتية لمشروع العقارية بارك

الاتفاقية	عقد تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال البنية التحتية لمشروع العقارية بارك
الطرف الآخر	مؤسسة محمد العجيمي للمقاولات
مدة الاتفاقية	(١٥) شهرًا تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٠م).
موضوع الاتفاقية	تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال البنية التحتية لأرض الشركة الواقعة في حي القادسية بمدينة الرياض.
قيمة الاتفاقية	(١١٩,٨٠٣,٩٧٦) ريال سعودي، يدفع على دُفعات شهرية حسب الأعمال المنفذة.
ملخص أهم الالتزامات	تلتزم الشركة بموجب الاتفاقية بعدة التزامات، أهمها: (١) دفع المُقابل بشكل كامل في الأوقات المحددة في الاتفاقية، و(٢) تسليم الموقع للمقاول، و(٣) إصدار شهادة الاستلام النهائية عند انتهاء الأعمال. ويلتزم المقاول بموجب الاتفاقية بعدة التزامات، أهمها: (١) تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال البنية التحتية لأرض الشركة الواقعة في حي القادسية بمدينة الرياض وتتضمن أعمال الطرق والرصف وسفلتة الشوارع وتمديد شبكات الكهرباء وشبكات إنارة الشوارع وشبكات الهاتف وشبكات المياه ومكافحة الحريق وشبكات الصرف الصحي وشبكات تصريف السيول حسب المدة المتفقة عليها، و(٢) تأمين مهندس لمتابعة سير العمل، و(٣) تصحيح أي أعطال أو أضرار خلال ١٢ شهر (سنة الضمان) من انتهاء الأعمال.
النظام المطبق	تحكم الاتفاقية أنظمة المملكة العربية السعودية.
أحكام الإنهاء	تَنتهي الاتفاقية بعدة طرق، أهمها إخطار إنهاء من الشركة بسبب إخلال المقاول في الالتزام بأحكام الاتفاقية بما يشمل التخلي عن العقد أو عدم بدء الأعمال أو إيقافها أو عجزه عن تأمين العمالة والمعدات اللازمة أو التنازل عن العقد بدون موافقة الشركة، أو القوة القاهرة.

٩-٩-٥ عقود الإيجار

بخلاف العقارات في حي السفارات (انظر القسم (٩-٩-٤) أعلاه)، لا تستأجر الشركة أي عقارات أخرى. وتقوم الشركة بتأجير وحدات سكنية ومحلات تجارية للعديد من المستأجرين. وفيما يلي بيان لأعلى ١٠ مستأجرين بناءً على القيمة التأجيرية:

الجدول رقم (٧٧): المستأجرين الرئيسيين

#	المستأجر	القيمة الإجمالية للعقود بشكل سنوي (ريال)
١	مدينة الملك عبدالله للطاقة الذرية والمتجددة (إيجار تجاري)	٣٢,٥٧٨,٨٥٨
٢	الشركة العربية لخدمات الانترنت والاتصالات (STC Solutions) (إيجار تجاري)	١٧,٦٨٤,٦٧٥
٣	السفارة الأمريكية بالرياض (إيجار سكني)	٨,٤٢٠,٤١٤
٤	البنك العربي الوطني (إيجار تجاري)	٤,٦٥٧,٤٠٤
٥	تاتا كونسلتنسي سيرفسز ليمتد (TATA Consultancy Services Limited) (إيجار سكني وتجاري)	٤,٥٠٠,٢٩١
٦	الهيئة السعودية للتخصصات الصحية (إيجار تجاري)	٤,٤٦٠,٣٧٠
٧	رئاسة أمن الدولة (إيجار سكني)	٣,٨١١,٩٣٠
٨	شركة تمكين للتقنيات (إيجار تجاري)	٣,٣٥٢,٣٠٨
٩	شركة فضاء المدار للتجارة (إيجار تجاري)	٣,٢٦٩,٢٦٢
١٠	وزارة الداخلية (إيجار سكني)	١,٣٨٧,٨٩٢

٩-٩-٦ العقود والتعاملات الجوهرية الخاصة بالشركات التابعة

يوجد عدد من العقود الجوهرية خاصة بشركة بنية مع أطراف أخرى، وهي على النحو الآتي:

#	الطرف الآخر	موضوع الاتفاقية	قيمة الاتفاقية	مدة الاتفاقية
١	هيئة تطوير بوابة الدرعية	تنفيذ أعمال البنية التحتية لوادي حنيفة.	٣٧٥,٧٠٧,٤٨٧ ,٧٧ ريال سعودي	تبدأ من ١٤٤٣/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٥م) ومدتها ٤٧٨ يومًا. وتشمل ضمان يمتد لـ١٠ سنوات بعد الإنشاء.
٢	شركة مدينة مسك	تصميم وتنفيذ جسر ونفق مدخل مدينة مسك والمرافق التابعة بالإضافة لأعمال ترابية مرتبطة بالمشروع.	٢٣٣,٤٦٥,٦٣٠ريال سعودي	تبدأ من ٢٠٢٠/٠٢/٢٠م والتاريخ المتفق عليه للانتهاء من الأعمال هو ٢٠٢٢/٠١/٣١م بالإضافة لمدة ضمان تستمر حتى ٣٦٥ يومًا بعد إنهاء العمل.
٣	شركة مدينة مسك	اتفاقية إنشاء بنية تحتية للمرحلة الأولى من مدينة مسك.	٢٧٨,٩٥٩,١٣٨ ,١٦ ريال سعودي	تبدأ من ٢٠٢١/٠٤/١٥م، والتاريخ المتفق عليه للانتهاء من الأعمال هو ٢٠٢٣/٠٤/١٥م، بالإضافة لمدة ضمان تستمر حتى ٣٦٥ يومًا بعد إنهاء العمل.
٤	شركة أمالا	تنفيذ أعمال الموقع العام الأولية التي تسبق تطوير المنتجعات وتشمل الأعمال الأولية من تنظيف الموقع وتطهيره وأعمال الحفر والردم وشق الطرق المؤقتة وتعبيدها وكافة الأعمال اللازمة لتهيئة الموقع لبدء أعمال التطوير العامة للموقع.	١٩٠,٠٢٠,٣٩٦ ريال سعودي	تبدأ من ٢٠٢١/٠٢/٢٠م، والتاريخ المتفق عليه للانتهاء من الأعمال هو ٢٠٢٢/٠٥/٠٥م.

٩-٩-٧ عقود التسهيلات الائتمانية للشركات التابعة

يوجد لدى الشركات التابعة تسهيلات ائتمانية. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل هذه التسهيلات كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢م:

الجدول رقم (٧٨): التسهيلات الائتمانية للشركات التابعة

#	الشركة	مقدم التمويل أو التسهيلات	سقف التمويل (ريال)	إجمالي المبلغ المسحوب (ريال)	الضمان
١	شركة بنية	بنك الرياض	١٤٩,٧٠٠,٠٠٠	٨٥,٦٥٤,٨٤٥ ,٣٦ *	١. كفالة غرم وأداء تضامنية صادرة من قبل الشركة العقارية بنسبة ٦٠٪ وشركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات بنسبة ٤٠٪، وذلك بموجب الإقرار المبرم من قبلهما في تاريخ ١٤٤١/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٧م). ٢. التنازل وتأييد التنازل عن عوائد المشاريع الممولة لصالح بنك الرياض والمصدر عنها خطابات ضمان نهائية ودفعه مقدمة من البنك. ٣. سند لأمر من شركة بنية لصالح بنك الرياض بقيمة (١٥٢,٨٥٠,٠٠٠) ريال سعودي، بضمان احتياطي من الشركة العقارية بنسبة (٦٠٪) من إجمالي المديونية وضمان احتياطي من شركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات بنسبة (٤٠٪) من إجمالي المديونية.
٢	شركة بنية	بنك البلاد	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٨,٩١٢,٧٢٢ ,١٨ *	١. التنازل وتأييد التنازل عن عوائد المشاريع الممولة لصالح بنك البلاد والمصدر عنها خطابات ضمان نهائية ودفعه مقدمة من البنك. ٢. سند لأمر من شركة بنية لصالح بنك البلاد بقيمة (١٥٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
٣	شركة تعمير	العقارية	٣,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠ **	لا يوجد.
٤	شركة تعمير	العقارية	٤,٠٠٠,٠٠٠	٩٩٩,١٧١ ,٨٥ **	لا يوجد.

* تمثل هذه المبالغ ضمانًا صادرًا من البنك لصالح شركة بنية، ولا تمثل مبالغ مقترضة. وعليه، فتعد هذه المبالغ التزامًا محتملًا على شركة بنية.

** يمثل هذا المبلغ إجمالي المبلغ المستحق على شركة تعمير.

٩-١٠ الأصول العقارية

٩-١٠-١ الأصول العقارية المملوكة للشركة

تمتلك الشركة عدة عقارات تفصيلها كالتالي:

الجدول رقم (٧٩): الأصول العقارية المملوكة للشركة

#	الأصل العقاري	رقم الصك	تاريخ الصك	المدينة	استعمال الأرض	إجمالي مساحة الأرض (م٢)	ملاحظات
١	قطعة رقم (٤/أ) في حي النرجس في مخطط رقم (٢٧٣٧)	٣١٠١٠٤٠٤١٤٥٧	١٤٤٣/٠١/٢٣هـ	الرياض	تجاري – سكني	٤٠,٠٠٠	لا يوجد.
٢	مشروع لاكازا – قطعة رقم (٢٠/أ) في حي النرجس في مخطط رقم (٢٧٣٧)	٥١٠١٢١٠١٦٤٦٢	١٤٣١/٠٧/٠٤هـ	الرياض	تجاري	٢٥,٥٧٠,٣٧	لا يوجد.
٣	مشروع لافينير – قطعة رقم (٤١٦) في حي العقيق في مخطط رقم (٢٨٣٧)	٣١٠١٠٥٠٥٩٥٨١	١٤٤٢/٠٤/١٨هـ	الرياض	تجاري	٢٥,٥٠٠	
٤	قطعة رقم (٥٢) في المخطط رقم (٣١٥) في حي الزهراء	٣٩٣٥٢٣٠٠٠٥٩٦	١٤٤٢/٠١/٠١هـ	الرياض	تجاري	٤,٩١٤,٦١	نُقلت لصندوق الإنماء العقاري كجزء من استثمار الشركة في الصندوق.
٥	قطعة رقم (٣٩) في المخطط رقم (٣١٥) في حي الزهراء	٨٩٣٥٢٣٠٠٠٥٩٥	١٤٤٢/٠١/٠١هـ	الرياض	تجاري	٤,٩٤٢,٠٦	
٦	تلال الرياض – قطعة رقم (٥٦) في المخطط رقم (٣١٧٥) في حي الملقا	٥١٠١٠٥٠٥٩٥٨٢	١٤٤٢/٠٤/١٨هـ	الرياض	تجاري – سكني	٢١,٥٧٥,١٢	
٧	قطعة في مخطط رقم (٣٠٩٠) في حي الربيع	٨١٠١٢١٠١٦٢٠٥	١٤٣١/٠٧/٠١هـ	الرياض	مرفق تعليمي لبناء مدرسة	٩,٤٥٠	لا يوجد.
٨	قطعة رقم (٧) ورقم (٨) في مخطط رقم (٢٧٨١/أ) في حي العارض	٥٩٢٢٤/٣	١٤٢٧/١١/٢٠هـ	الرياض	تجاري	٣٠,٠٠٠	الأرض غير قابلة للتطوير حاليًا حيث أن العمل عليها موقوف حسب الخريطة الرقمية لأمانة منطقة الرياض وتقوم الشركة حاليًا بالتنسيق لمعرفة أسباب الإيقاف.
٩	قطعة رقم (١٤١) في مخطط رقم (٣١١٥) في حي قرطبة	لا يوجد	لا يوجد	الرياض	مرفق تعليمي لبناء مدرسة	٤,٣١٠,٧٥	تعمل الشركة على استخراج الصك حاليًا حيث انتهت من إجراءات المسح ولديها قرار مساحي.
١٠	قطعة رقم (١٠) في قطعة رقم (٣١١٥) في حي قرطبة	٥١٠١١٢٠٤٦٨٦٧	١٤٣٨/٠٤/٠٣هـ	الرياض	تجاري	٣,٥٣٥	لا يوجد.
١١	قطعة رقم (١١) في قطعة رقم (٣١١٥) في حي قرطبة	٩١٠١١٢٠٤٦٨٦٦	١٤٣٨/٠٤/٠٣هـ	الرياض	تجاري	٣,٥٣٥	لا يوجد.
١٢	قطعة رقم (١٢) في قطعة رقم (٣١١٥) في حي قرطبة	٣١٠١٠٦٠٥٥٢٤٣	١٤٣٨/٠٣/٢٣هـ	الرياض	تجاري	٣,٤٣٩	لا يوجد.
١٣	مخطط رقم (٢٨٧٩) في حي العليا	١٥/٨ – ١٤/٣أ	١٣٩٧/٠٤/١٠	الرياض	سكني – تجاري	٤١٨,٤٦٥,٢٩	تم تجزئة الصك وإصدار خمس صكوك إلكترونية وجاري العمل على تجزئة باقي قطع المخطط وتحويلها إلى صكوك إلكترونية، علمًا أن إكمال فرز جميع القطع قد يتأخر نظرًا لفرق مساحة البناء عن المساحة الموافق عليها في مخطط البناء.
١٤	مركز العقارية التجاري (٢) – قطعة رقم (٢٥٨) في مخطط رقم (٢٨٧٩) في حي العليا	٤١٠١٥٦٠٠٠٦٠١	١٤٤٣/٠١/٢٥هـ	الرياض	تجاري	١٥,٧٣٧,١	لا يوجد.

#	الأصل العقاري	رقم الصك	تاريخ الصك	المدينة	استعمال الأرض	إجمالي مساحة الأرض (م٢)	ملاحظات
١٥	مركز العقارية التجاري (٣) – قطعة رقم (٢٥٧) في مخطط رقم (٢٨٧٩) في حي العليا	٣١٠١٥٦٠٠٠٥٩٨	١٤٤٣/٠١/٢٥هـ	الرياض	تجاري	١٣,١٥٠,١٤	لا يوجد.
١٦	مركز العقارية بلازا – قطعة رقم (٢٥٦) في مخطط رقم (٢٨٧٩) في حي العليا	٣١٠١٥٦٠٠٠٦٠٢	١٤٤٣/٠١/٢٥هـ	الرياض	تجاري	١٩,٣٩٧	لا يوجد.
١٧	قطعة رقم (١٣) في مخطط رقم (٣٤٧١) في حي بنبان	٧١٠١٢٠٠٤٤٥١٧	١٤٣٩/٠٥/٠٥هـ	الرياض	أرض خام	٨٧١,٥٩٧,٨٧	الأرض غير قابلة للتطوير حاليًا لتداخلها مع خطوط الأنابيب لشركة أرامكو السعودية.
١٨	قطعة رقم (١٥) في مخطط رقم (٣٤٧١) في حي بنبان	٧١٠١٠٧٠٤٨٠٧٦	١٤٣٩/٠٥/٠٥هـ	الرياض	أرض خام	٥١٩,٠٥٩,٧٣	الأرض غير قابلة للتطوير حاليًا بسبب إجراء فرزها من صك موقوف وجاري المتابعة مع الجهات المختصة.
١٩	أرض في طريق صلبوخ في حي بنبان– بنبان (١)	٣١٠١٠٦٠٠٠٤٠٥	١٤٢٧/١١/٢٦هـ	الرياض	أرض خام	٦٤٨,١٨٨,٩٦	
٢٠	أرض لسكن عمال في حي بنبان– بنبان (٢)	١٤١٤/٢	١٤١٥/٠١/٢٧هـ	الرياض	أرض خام	٥٩٦,٧٠٠	لا يوجد.
٢١	القطع رقم (٥ إلى ٨) في مخطط رقم (٣١٥) في حي الزهراء	٧٨١٨/١٣	١٤٢٤/١٠/٢٩هـ	الرياض	سكني	٢,٢٤١	لا يوجد.
٢٢	مركز العقارية التجاري الستين – قطعة رقم (٩١) في مخطط رقم (٣١٥) في حي الزهراء	٣١٠١٥٦٠٠٠١٥٣	١٤٤٢/٠٥/٠٨هـ	الرياض	تجاري	٩,٣٢٥	لا يوجد.
٢٣	مشروع الضاحية – قطع رقم (١٨ إلى ٢٩٢) في مخطط رقم (٣٣١٩) في حي الرمال	عدة صكوك	عدة صكوك	الرياض	سكني – تجاري	٤٣٠,٧٢٦,٢٨	تجدر الإشارة أن ٤٠٪ من مساحة هذه الأرض مخصصة للتخطيط العمراني (والذي يشمل الشوارع وممرات المشاة، ومرافق البلدية والحدائق والمساجد وغيرها) وذلك حسب المخطط العام للموقع الموافق عليه من قِبل أمانة منطقة الرياض.
٢٤	أرض الوديان – أرض قطعة رقم (٢٣/ب/١) من مخطط رقم (١٥٢) في حي الملقا	٣٩٨٥٢٨٠٠٢٣٩٧	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ	الرياض	أرض خام	٦,٩٨٨,١٠٦,٣٥	طلبت الهيئة الملكية لمدينة الرياض من الشركة تعليق أعمال التطوير على أرض الوديان، لحين انتهاء الجهات المختصة من أعمال التخطيط وغيرها من الإجراءات ذات الصلة. ولم يتم البت في الأمر حتى تاريخه حيث أن الأمر لا يزال غير مؤكد
٢٥	أرض رقم (٩) على طريق المطار	٣٣٠١٢٥٠٠١٠٣٨	١٤٤٢/٠٨/٠٣هـ	الدمام	أرض خام	٧,٨٨٣,٩٣٢	مملوكة من العقارية بنسبة ٥٠٪، وليس بالكامل.
٢٦	قطعة رقم (٢/١) في المدينة الصناعية الثانية	١٣/٤٢٦/١	١٤٢٥/٠٣/٢٣هـ	الدمام	أرض خام	٩٥٧,٦٥٢,٠٠	الأرض غير قابلة للتطوير حاليًا بسبب تفرعها من صك موقوف وجاري المتابعة مع الجهات المختصة.

#	الأصل العقاري	رقم الصك	تاريخ الصك	المدينة	استعمال الأرض	إجمالي مساحة الأرض (م٢)	ملاحظات
٢٧	قطعة رقم (٢/٢) في المدينة الصناعية الثانية	١٤/٤٢٦/١	١٤٢٥/٠٣/٢٣هـ	الدمام	أرض خام	٩٥٧,٦٥١,٥٢	
٢٨	قطعة رقم (٣/٢) في المدينة الصناعية الثانية	١٥/٤٢٦/١	١٤٢٥/٠٣/٢٣هـ	الدمام	أرض خام	٩٤٩,٦٤٨,٤٥	
٢٩	قطعة رقم (٤/٢) في المدينة الصناعية الثانية	١٦/٤٢٦/١	١٤٢٥/٠٣/٢٣هـ	الدمام	أرض خام	٩٣٤,٨٠٢,٢٠	لا يوجد.
٣٠	قطعة رقم (٥/٢) في المدينة الصناعية الثانية	١٧/٤٢٦/١	١٤٢٥/٠٣/٢٣هـ	الدمام	أرض خام	٩٣٧,٩٣٧,١٧	
٣١	قطعة رقم (٦/٢) في المدينة الصناعية الثانية	١٨/٤٢٦/١	١٤٢٥/٠٣/٢٣هـ	الدمام	أرض خام	٩٣٧,٩٣٨,٥٨	
٣٢	مشروع البوابة – قطعة رقم (١) في حي النهضة	٣٢٠٢١٥٠٢٠٢١٦	١٤٣٥/٠٦/٠٨هـ	جدة	تجاري	٤٩,٨٠٠,٠٨	لا يوجد.
٣٣	المدينة (٢) – الجزء الأول	٥٤٠١١٣٠٠٦٢٧٠	١٤٤١/٠٢/١٠هـ	المدينة المنورة	أرض خام	٩٤,٤٧٥,١٥	لا يوجد
٣٤	المدينة (٢) – الجزء الثاني	٩٤٠١١٢٠١٨٠٦٦	١٤٤١/٠٢/١٠هـ	المدينة المنورة	أرض خام	٦٢,٨٠٥	لا يوجد.
٣٥	قطعة رقم (١٩) على طريق القصيم	١٩ / ١ / ٩	١٤٢٦/٠٦/١٧هـ	المدينة المنورة	أرض خام	٨٧,٧٥٠,٦٠	لا يوجد.
٣٦	قطعة رقم (٢٩) على طريق القصيم	٢٩ / ١ / ٩	١٤٢٩/٠٤/٢١هـ	المدينة المنورة	أرض خام	١,٥٧٨,٢٨	لا يوجد.
٣٧	المدينة (١) – قطعة على طريق الملك عبدالعزيز	٣٤٠١٠٩٠١٦٩٣٠	١٤٣٩/٠٧/١١هـ	المدينة المنورة	أرض خام	٦٣,٤٩٣,٣٤	لا يوجد.
٣٨	أرض شرق الرياض – مخطط رقم (٢٩٥٥) في حي القادسية	٣٩٩٠٧١٠٠٠٦٢٤	١٤٤٣/٠٦/٢٢هـ	الرياض	أرض خام	١,٩١٣,٣٩٩,٦١	لا يوجد.

المصدر: الشركة

وقد نجحت الشركة بتحويل أغلب صكوك الأراضي المملوكة لها لصكوك إلكترونية، مما يعطيها قوة إثبات أكبر من الصكوك اليدوية. ومع ذلك، لا يزال لدى الشركة (١٢) صك يدوي لم تُحول لصكوك إلكترونية بعد. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بذلك، الرجاء الرجوع للفقرة القسم (٢-١-٢٩) «**المخاطر المتعلقة بالصكوك اليدوية**».

وتجدر الإشارة إلى أن الشركات التابعة لا تملك أي صول عقارية.

٩-١٠-٢ الأصول العقارية غير المملوكة للشركة

بخلاف العقارات في حي السفارات، لا تستأجر الشركة أو تستخدم أو تدير أي عقارات أخرى. ولمزيد من المعلومات عن عقود الحيازة والتطوير الخاصة بأراضي السفارات، انظر القسم (٩-٩-٤) «**العقود الجوهرية الأخرى**».

٩-١٠-٣ الرهون العقارية

قامت الشركة برهن عدة أصول عقارية كضمان لتسهيلات ائتمانية، وذلك كما يلي:

الجدول رقم (٨٠): الرهون العقارية

#	الأرض	رقم الصك	تاريخ الصك	استعمال الأرض	إجمالي مساحة الأرض (م٢)	الرهن
١	مخطط رقم (٢٨٧٩) في حي العليا	١٥/٨ – ١٤/٣أ	١٣٩٧/٠٤/١٠	سكني – تجاري	٤١٨,٤٦٥,٢٩	رهن عقاري لمخطط العليا لصالح صندوق الاستثمارات العامة. وجاري حاليًا استكمال إجراءات الرهن العقاري لدى كتابة العدل بعد الانتهاء من فرز الصكوك وتحويلها إلى صكوك إلكترونية حديثة.
٢	أرض الوديان – أرض قطعة رقم (٢٣/ب/١) من مخطط رقم (١٥٢) في حي الملقا	٣٩٨٥٢٨٠٠٢٣٩٧	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ	أرض خام	٦,٩٨٨,١٠٦,٣٥	مرهونة بالكامل للبنك الأهلي لقاء تسهيلات ائتمانية.

#	الأرض	رقم الصك	تاريخ الصك	استعمال الأرض	إجمالي مساحة الأرض (م٢)	الرهن
٣	أرض طريق المطار – الدمام	٣٣٠١٢٥٠٠١٠٣٨	١٤٤٢/٠٨/٠٣هـ	أرض خام	٧,٨٨٣,٩٣٢	تم الاتفاق مع بنك الرياض على رهنها بالكامل كرهن حيازي، وسيتم استكمال إجراءات الرهن العقاري لدى كتابة العدل بعد الانتهاء من تحديث الصكوك وتحويلها إلى صكوك إلكترونية.
٤	أرض شرق الرياض – مخطط رقم (٢٩٥٥) في حي القادسية	٣٩٩٠٧١٠٠٠٦٢٤	١٤٤٣/٠٦/٢٢هـ	أرض خام	١,٩١٣,٣٩٩,٦١	مرهونة لبنك الجزيرة مقابل تسهيلات ائتمانية.

٩-١٠-٤ الأراضي البيضاء

صدر الأمر الملكي رقم م/٦ بتاريخ ١٤٣٧/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٥م) بالموافقة على نظام رسوم الأراضي البيضاء ودخل حيز النفاذ على مراحل بناءً على المساحة والملكية. وبشكل عام، فإن النظام يفرض رسوم سنوية بمقدار ٢,٥٪ من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء. والأراضي البيضاء هي كل أرض فضاء داخل حدود النطاق العمراني مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري.

ولدى الشركة عدد من الأراضي المصنفة كأراضي بيضاء لغرض نظام رسوم الأراضي البيضاء، وتُحسب الرسوم على هذه الأراضي بشكل سنوي، وبدأت الدورة الحالية (الدورة السادسة) في ١٤٤٣/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٢م).

ويبلغ إجمالي الفواتير والغرامات الصادرة على الشركة فيما يخص رسوم الأراضي البيضاء مبلغ وقدره (٢١١,٥٩٩,٦٥٧) ريال سعودي. ونجحت الشركة في الحصول على أحكام نهائية بإلغاء مبلغ (١٨٨,٢١٤,٧٨٠) ريال سعودي من هذه الرسوم والغرامات، وفيما يتعلق بالمبالغ المتبقية، فقد صدر حكم نهائي ضد الشركة خاص بأرض الوديان للدورة الثانية بمبلغ وقدره (٢١,٦٥٣,٥٧٢) ريال سعودي دفعته الشركة بالكامل لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وصدر رسم على أرض جدة للدورة الحالية السادسة بمبلغ (١,٧٣١,٣٠٥) ريال سعودي وتم الاعتراض عليه.

وأدناه تفاصيل الأراضي المملوكة للشركة والمصنفة حاليًا كأراضي بيضاء وتفاصيل رسوم الدورة الخامسة (المنتهية في ١٤٤٣/٠٧/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢١م)) وعن الدورة الحالية السادسة (التي بدأت بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٢م)):

الجدول رقم (٨١): الأراضي البيضاء

#	الأرض	رقم الصك	تاريخ الصك	استعمال الأرض	إجمالي مساحة الأرض (م٢)	الالتزامات
١	أرض الوديان – أرض قطعة رقم (٢٣/ب/١) من مخطط رقم (١٥٢) في حي الملقا – مدينة الرياض	٣٩٨٥٢٨٠٠٢٣٩٧	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ	أرض خام	٦,٩٨٨,١٠٦,٣٥	لا يوجد رسوم للدورة الخامسة نظرًا لصدور حكم نهائي بإلغاء فرضها. تتوقع الشركة عدم صدور رسوم للدورة الحالية بسبب إلغاء الرسم بقرار وزاري ووجود عوائق جوهرية تمنع تطوير الأرض.
٢	قطعة رقم (١) في حي النهضة – مدينة جدة	٣٢٠٢١٥٠٢٠٢١٦	١٤٣٥/٠٦/٠٨هـ	تجاري	٤٩,٨٠٠,٠٨	صدر حكم نهائي بإلغاء الرسوم للدورة الخامسة نظرًا لوجود عوائق في التطوير. وصدر رسم بمقدار (١,٧٣١,٣٠٥) ريال سعودي للدورة الحالية السادسة، وقامت الشركة بالاعتراض المبدئي عليه.

ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء، يرجى مراجعة القسم (٢-٢-٨) «**المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء**».

٩-١١ الدعاوى والمطالبات القضائية

إن العقارية طرف في عدد من القضايا، وذلك على النحو المبين أدناه.

٩-١١-١ الدعاوى والمطالبات القضائية المتعلقة بالشركة

كما بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م:

توجد قضية واحدة مرفوعة على الشركة (بصفتها مدعى عليه) ومقامة من شركة نجم الشمال لتقنية المعلومات أمام المحكمة التجارية متعلقة بنزاع بخصوص اتفاقية لتنفيذ أحد مشاريعها ويبلغ قيمة النزاع مبلغ وقدره (٢,٦٦٩,١٥٢) ريال سعودي.

أما بخصوص القضايا المرفوعة من قِبل الشركة (بصفتها مدعيًا)، فإنه يجدر الإشارة إلى وجود عدد من الدعاوى المرفوعة من قِبل الشركة التي تبلغ قرابة الـ(٣٠) قضية ضد أطراف أخرى بخصوص أجرة عقارات وإخلاء عقارات ومتأخرات أجرة وهو ما يعد مُعتادًا في سياق أعمال الشركة، ويبلغ إجمالي المبالغ المُطالبة فيها قرابة الـ(١٠,٢٣٨,٩١٨) ريال سعودي، علمًا أن هذا المبلغ تقريبي ومبلغ المطالبات الكلية قد يكون أعلى أو أقل من ذلك. والجدير بالذكر أن العقارية لم تضع أي مخصص مالي لها ولم تقم بشطب أو عدم المديونية بخصوصها.

كما يوجد أربعة قضايا جوهرية مرفوعة من قِبل الشركة (بصفتها مدعيًا)، وتفاصيلها على النحو التالي:

- **قضية صكوك البيان:** قامت الشركة باستثمار في أدوات دين مُصدرة من قِبل مجموعة البيان القابضة (بشكل صكوك تمويلية)، ولم تقم مجموعة البيان القابضة بدفع المبالغ المُستحقة للعقارية بصفتها أحد حاملي الصكوك. وقامت الشركة برفع دعوى أمام المحكمة التجارية ضد مجموعة البيان القابضة تطالب فيها رد مبلغ استثمار قدره (١٨٧,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وصدر حكم ابتدائي ضد الشركة بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، والذي تم تأييده في الاستئناف. وقامت الشركة بعدها برفع طلب نقض حكم أمام المحكمة العليا بالرياض، وأصدرت المحكمة العليا برفض النقض، فقامت الشركة بتقديم طلب التماس إعادة النظر على الحكم برفض طلب النقض، ولا يزال تحت النظر، وكما أن الشركة قامت برفع دعوى ضد الضامن للاستثمار لاسترداد مبلغ الاستثمار ومازالت الدعوى قيد النظر أمام المحكمة التجارية، علمًا أن الشركة قامت بتكوين مخصص لكامل المبلغ.
- **قضية لمتلس:** بعد الحصول على حكم نهائي لصالح العقارية ضد شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري فيما يخص نزاع بين الطرفين يتعلق باستثمار العقارية في عقارات مملوكة لشركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري وحصول العقارية على حكم نهائي ضد شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري برد مبلغ الاستثمار المدفوع والبالغ (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، قامت العقارية برفع دعوى تحصيل أتعاب محاماة بمبلغ يقارب (٧٣,٢٠٦,٠٦٤) ريال سعودي ضد شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري. وصدر حكم ابتدائي برد الدعوى وقامت العقارية بالاعتراض على الحكم الابتدائي ولا تزال هذه القضية منظورة، ولم يتم وضع أي مخصص مالي لها.
- **قضية أرض الوديان:** لدى الشركة قضية قائمة ضد شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري تتعلق بأرض الوديان التي اشترتها العقارية من شركة لمتلس، وتطالب العقارية بموجب هذه الدعوى بالحصول على تعويض من شركة لمتلس يتعلق بفروقات في المساحة حيث تدعي الشركة أن المساحة المنقولة لملكيتها أقل من المساحة المُباعة المتفق عليها. ويبلغ إجمالي مبلغ المطالبة (١٩,١٤١,٠٠٧) ريال سعودي. ولا تزال هذه القضية منظورة، ولم يتم وضع أي مخصص مالي لها.
- **قضية مطالبة بمستحقات اتفاقية:** توجد قضية مقامة من الشركة ضد جهة حكومية بخصوص مشاريع نفذتها الشركة لصالح الجهة بمبلغ وقدره (١٥,٠٩٤,٠١٥) ريال سعودي، وتم وضع مخصص مالي لعام ٢٠٢٠م.

بالإضافة لذلك، يوجد اعتراض قائم للشركة فيما يخص رسوم الأراضي البيضاء للدورة الحالية. ولمزيد من التفاصيل حول ذلك، يرجى مراجعة القسم (٩-١٠-٤) «**الأراضي البيضاء**».

٩-١١-٢ القضايا الزكوية المتعلقة بالشركة

قامت الشركة بتسوية جميع ربوط الزكاة فيما يتعلق بالسنوات قبل ٢٠١٦م. وفيما يخص السنوات ٢٠١٦م إلى ٢٠٢٠م، وقامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمطالبة الشركة بدفع فروقات زكوية تقدر بقرابة الـ(٥٢,٧٢٧,٨٦٨) ريال سعودي. وقد اعترضت الشركة على مطالبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أمام الأمانة العامة للجان الضريبية. وما زالت اعتراضات الشركة منظورة من قبل الأمانة العامة للجان الضريبية ولم يبت فيها حتى الآن.

ولمزيد من التفاصيل عن الوضع الزكوي والضريبي للمجموعة، الرجاء الرجوع للقسم (٩-١٢) «**الوضع الزكوي للمجموعة**»، ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بذلك، الرجاء الرجوع للقسم (٢-١-٤٠) «**المخاطر المتعلقة بالوضع الزكوي**».

٩-١١-٣ قضايا التنفيذ

- كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، يوجد لدى الشركة قرابة الـ(٢٦) حكم نهائي صادر لصالحها وسندات لأمر لم يقم المنفذ ضده فيها بدفع المبلغ ولا تزال الشركة في طور تحصيل هذه المبالغ، علمًا أن أغلب هذه القضايا هي قضايا تحصيل أجرة وتعد مُعتادة في سياق أعمال الشركة. ويبلغ إجمالي المبالغ المستحقة للشركة قرابة الـ(٥,٨٩٦,٧٧٨) ريال سعودي ولم يتم وضع أي مخصص مالي لها ولم يتم شطب أو عدم المديونية بخصوصها.
- لا يوجد أي أحكام نهائية صادرة ضد الشركة لم يتم تنفيذها.

٩-١١-٤ الدعاوى والمطالبات القضائية المتعلقة بالشركات التابعة

كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، فإن الشركات التابعة للعقارية ليسوا طرف في أي دعاوى أو نزاعات قضائية.

باستثناء ما ذُكر في هذا القسم (٩-١١) «**الدعاوى والمطالبات القضائية**» والقسم (٩-١٤-٢) «**نزاعات العلامات التجارية**»، فيؤكد أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة وشركاتها التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها تأثيرًا جوهريًا في أعمال الشركة أو شركاتها التابعة أو في وضعهم المالي.

٩-١٢ الوضع الزكوي للمجموعة

تخضع المجموعة لمتطلبات الزكاة والضرائب في المملكة. وقد تؤثر أي زيادة في مستحقات الزكاة أو متطلبات الضرائب المطبقة على المجموعة سلبًا على ربحيتها. وقامت الشركة بتسوية جميع الربوط الزكوية للسنوات المالية ما قبل ٢٠١٦م، وبالتالي لا يوجد لدى الشركة أي مستحقات أمام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات. وأما فيما يخص الأعوام من ٢٠١٦م وما يليه، فقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بدفع مستحقات زكوية إضافية وذلك حسب التفصيل التالي:

الجدول رقم (٨٢): الفروقات الزكوية

الشركة وشركاتها التابعة (الموحدة)	٢٠١٦م*	٢٠١٧م*	٢٠١٨م*	٢٠١٩م**	٢٠٢٠م**	إجمالي جميع السنوات
الفروقات الزكوية المطالب فيها ومحل الاعتراض	٥,٠١٤,٢٥٤ ,٨١	١٥,٦٣١,٧٢٥	٨,٧٠١,٩٣٧ ,٥	١١,٢٣٥,٧٧٨ ,٦٩	١٢,١٤٤,١٧٢	٥٢,٧٢٧,٨٦٨
نسبة تغطية المخصص	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠

* قامت الشركة بالاعتراض على هذه الزيادة والدعوى قائمة الآن أمام الأمانة العامة للجان الضريبية، ولم يصدر فيها أي حكم بعد.

** قامت الشركة بالاعتراض الأولي وتم استلام قبول أولي جزئي وجاري الاعتراض على باقي البنود.

علمًا أن الشركة قامت بتغطية كامل الفروقات المحتملة في مخصص الزكاة. ولمزيد من التفاصيل عن المخاطر المتعلقة بذلك، الرجاء الرجوع للقسم (٢) «**عوامل المخاطرة**».

٩-١٣ العقوبات والجزاءات

- بلغ إجمالي العقوبات والجزاءات التي تم فرضها على الشركة في عام ٢٠١٩م مبلغ (١٠١,٧٢٩) ريال سعودي على التفصيل التالي: (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي من قِبل هيئة السوق المالية بسبب عدم الإفصاح عن تطورات جوهرية وجب الإفصاح عنها، ومبلغ (٨٠,٠٠٠) ريال سعودي من قِبل الدفاع المدني لمخالفات أنظمة واشتراطات الدفاع المدني، ومبلغ (١,٧٢٩) ريال سعودي غرامة تأخير دفع ضريبة القيمة المضافة.
- أما في عام ٢٠٢٠م، فتم فرض غرامة بمبلغ (٣٠,٠٠٠) ريال سعودي من قِبل وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بسبب عدم الالتزام بالإجراءات الاحترازية.
- وفي عام ٢٠٢١م، فتم فرض غرامات قدرها (٣٠٦,٠٠٠) ريال سعودي بسبب مخالفات لأنظمة واشتراطات البلدية.

وقامت الشركة بدفع جميع هذه الغرامات، ولا يوجد لديها أي غرامات مفروضة غير مدفوعة.

٩-١٤ الملكية الفكرية

٩-١٤-١ العلامات التجارية المملوكة للشركة وشركاتها التابعة

كما بتاريخ هذه النشرة، سجلت الشركة وشركاتها التابعة عددًا من العلامات التجارية الخاصة بأعمالهم، إذ تم استخراج ما يقارب ٦ شهادات تسجيل علامات تجارية داخل المملكة مسجلة باسم الشركة وشركاتها التابعة، وفيما يلي تفاصيلها. ويجدر الذكر أن الشركة بصدد تسجيل علامة تجارية (العقارية بارك) أيضًا.

الجدول رقم (٨٣): العلامات التجارية المملوكة للمجموعة

العلامة التجارية	الشركة المالكة للعلامة	الدولة	الفئة	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	الحالة	تاريخ نهاية الحماية
العقارية AL AKARIA Sudi Real Estate Company العقارية AL AKARIA الشركة العقارية السعودية	العقارية	المملكة العربية السعودية	٣٧	١٤٤٠٠٠٢٧٦٣	١٤٤٠/٠٤/٠٩هـ	سارية	١٤٥٠/٠١/٢٦هـ
لاكازا LA CASA	العقارية	المملكة العربية السعودية	٣٧	١٤٤٠٠٢٥٥٦٦	١٤٤١/٠١/٠٦هـ	سارية	١٤٥٠/١٠/١٩هـ
بنية BINYAH	شركة بنية	المملكة العربية السعودية	٣٧	١٤٤٠٠٠٤٨١٧	١٤٤٠/٠٥/٠٢هـ	سارية	١٤٥٠/٠٢/٢١هـ
تعمير TAMEAR Sudi Real Estate Construction Company تعمير TAMEAR الشركة العقارية السعودية للتعمير	شركة تعمير	المملكة العربية السعودية	٣٧	١٤٤٠٠١٨٤١٣	١٤٤٠/١٠/٠٨هـ	سارية	١٤٥٠/٠٧/١٨هـ
ممتلكات MUMTALAKAT	شركة ممتلكات	المملكة العربية السعودية	٣٧	١٤٤١٠٢٧٦٩٣	١٤٤٢/٠٣/١٩هـ	سارية	١٤٥٢/١١/٠١هـ
AL WIDYAN الوديان	شركة الوديان	المملكة العربية السعودية	٣٧	١٤٤١٠٠٩٩٧٧	١٤٤١/٠٧/٠٨هـ	سارية	١٤٥١/٠٤/٠٣هـ

المصدر: الشركة

٩-١٤-٢ نزاعات العلامات التجارية

قامت الشركة برفع شكوى ضد طرف ثالث بخصوص استعمال اسم أحد العلامات التجارية المملوكة لها لدى قسم العلامات التجارية في وزارة التجارة ولا تزال الشكوى قائمة. وقامت الشركة برفع الشكوى بهدف إيقاف استعمال العلامة ولكن لم تُطالب بأي تعويض مالي ولا ترى الشركة بأن هذه المخالفة ستؤثر بشكل جوهري على أعمالها أو وضعها المالي. ولمزيد من التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بذلك، الرجاء الرجوع للقسم (٢-١-٦) «**المخاطر المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية**».

٩-١٤-٣ المواقع الإلكترونية

قامت الشركة وشركاتها التابعة بتسجيل نطاقات عدة مواقع إلكترونية بشكل رسمي كنطاق سعودي لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات، وهم (Tamear.com.sa) و(Binyah.com.sa) و(Mumtalakat.com.sa) و(Sakom.com.sa) و(Al-akaria.com).

١٥-٩ التأمين

تحتفظ الشركة وشركاتها التابعة بوثائق تأمين تغطي مختلف أنواع المخاطر التي قد يتعرضون لها، ويلخص الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة وشركاتها التابعة:

الجدول رقم (٨٤): التأمين

شركة التأمين	المؤمن له	نطاق التأمين	تاريخ انتهاء التغطية	الحالة
شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	العقارية	تأمين طبي	٢٠٢٢/١٢/٣١م	ساري
شركة الراجحي للتأمين التعاوني	العقارية	تأمين ممتلكات بما يشمل انقطاع الأعمال	٢٠٢٣/٠١/٠٦م	ساري
شركة الراجحي للتأمين التعاوني	العقارية	تأمين ضد الحوادث الإرهابية والتخريب	٢٠٢٣/٠١/٠٦م	ساري
شركة الراجحي للتأمين التعاوني	العقارية	تأمين عام ضد المسؤولية التجارية	٢٠٢٣/٠١/٠٦م	ساري
شركة أليانز السعودي الفرنسي للتأمين التعاوني	العقارية	تأمين عام ضد المسؤولية ضد الأطراف الثالثة داخل الممتلكات	٢٠٢٢/١٠/٢٤م	ساري
الشركة التعاونية للتأمين	العقارية	تأمين مسؤولية للمدراء وأعضاء مجلس الإدارة	٢٠٢٢/١٢/٣١م	ساري
شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني (ميدغلف)	العقارية	تأمين مركبات	٢٠٢٣/٠١/١١م	ساري
شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	شركة ممتلكات	تأمين طبي	٢٠٢٢/١٢/٣١م	ساري
شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	شركة تعمير	تأمين طبي	٢٠٢٢/١٢/٣١م	ساري
شركة ملاذ للتأمين التعاوني	شركة تعمير	تأمين مركبات	٢٠٢٣/٠٣/٢٣م	ساري
شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين طبي	٢٠٢٢/١٢/٣١م	ساري
شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني (ميدغلف)	شركة بنية	تأمين مركبات	٢٠٢٣/٠٣/٣١م	ساري
شركة الإنماء طوكيو مارين	شركة بنية	تأمين على تعويض الموظفين، وتأمين على البناء والمعدات، وضد الأطراف الثالثة بخصوص البناء والمعدات (مشروع الدرعية)	٢٠٢٢/٠٩/١٣م	ساري
المتحدة للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين مقاول شامل جميع المخاطر (مشروع أمالا)	٢٠٢٢/٠٥/٢٢م	ساري
المتحدة للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين على تعويض الموظفين (مشروع أمالا)	٢٠٢٢/٠٥/٢٢م	ساري
المتحدة للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين على تعويض الموظفين (مشروع البحر الأحمر)	٢٠٢٢/١١/٠٣م	ساري
الراجحي للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين على تعويض الموظفين (مشروع مسك النفق)	٢٠٢٢/٠٥/١٥م	ساري
الراجحي للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين مقاول شامل جميع المخاطر (مشروع مسك النفق)	٢٠٢٢/٠٥/١٥م	ساري
الراجحي للتأمين التعاوني	شركة بنية	تأمين مسؤولية مهنية (مشروع مسك النفق)	٢٠٢٢/٠٥/١٥م	ساري
التعاونية للتأمين	شركة بنية	تأمين على تعويض الموظفين (مشروع البنية التحتية مسك)	٢٠٢٣/٠٤/١٤م	ساري
التعاونية للتأمين	شركة بنية	تأمين مقاول شامل جميع المخاطر (مشروع البنية التحتية مسك)	٢٠٢٣/٠٤/١٤م	ساري
التعاونية للتأمين	شركة بنية	تأمين مسؤولية مهنية (مشروع البنية التحتية مسك)	٢٠٢٣/٠٤/١٤م	ساري
التعاونية للتأمين	شركة بنية	تأمين مقاول شامل جميع المخاطر (مشروع البنية التحتية مسك – توزيع التبريد)	٢٠٢٣/٠٤/١٤م	ساري
التعاونية للتأمين	شركة بنية	تأمين مسؤولية مهنية الموظفين (مشروع البنية التحتية مسك – توزيع التبريد)	٢٠٢٣/٠٤/١٤م	ساري

المصدر: الشركة

١٦-٩ المعلومات الجوهرية التي تغير ت منذ موافقة الهيئة على آخر نشرة إصدار أسهم

نوضح فيما يلي ملخص لأبرز المعلومات الجوهرية التي تغيرت منذ موافقة الهيئة على آخر نشرة إصدار أسهم للشركة والتي كانت نشرة إصدار أسهم حقوق أولوية صدرت في تاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م):

- **النظام الأساسي:** تم تعديل النظام الأساسي للشركة أربع (٤) مرات من قِبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠١٠/٠٤/١٢م، و٢٠١٧/٠٤/٠٦م، و٢٠١٨/٠٦/٢٨م، و٢٠٢١/٠٤/٠٤م، ومن ضمن هذه التغييرات كان تعديل النظام الأساسي ليتماشى مع تعديلات نظام الشركات.
- **رأس المال:** بتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٦/٢٨م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من مليار ومائتين مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليارين وأربعمائة مليون (٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار رسملة من خلال منح أسهم مجانية.
- **الشركات التابعة:** أسست الشركة سبعة (٧) شركات تابعة منذ آخر نشرة إصدار. وللمزيد من التفاصيل عن الشركات التابعة للشركة، يرجى مراجعة القسم (٣-١٠) «**الشركات التابعة**». بالإضافة لذلك، حصلت تغيّرات على استثمارات الشركة الأخرى، ولمزيد من التفاصيل عن استثمارات الشركة الحالية في الشركات والصناديق الاستثمارية، الرجاء مراجعة القسم (٣-١١) «**الشركات الأخرى المُستثمر بها**».
- **القوائم المالية:** تم تعديل طريقة الإعداد لتصبح وفق المعايير المحاسبية الدولية للتقرير المالي (IFRS). وللمزيد من التفاصيل عن المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة، يرجى مراجعة القسم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**».
- **الاستراتيجية:** تبنّت الشركة استراتيجية جديدة فيما يخص أنشطتها ورؤيتها وأهدافها. وللمزيد من التفاصيل حول رسالة الشركة واستراتيجيتها الحالية، الرجاء مراجعة القسم (٣-٤) «**رسالة الشركة واستراتيجيتها**».
- **مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية والموظفين:** حدثت تغيّرات على تشكيل أعضاء مجلس الإدارة ولجانه وأعضاء الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة منذ آخر نشرة إصدار. بالإضافة لذلك، أنشأت الشركة لجنة تنفيذية ولجنة ترشيحات ومكافآت، وتم حلّ لجنة الأراضي والاستثمار. وللمزيد من التفاصيل عن مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية والموظفين، الرجاء مراجعة القسم (٤) «**الهيكل التنظيمي للشركة**».
- **المشاريع:** قامت الشركة بإنشاء عدد من المشاريع الجديدة. وللمزيد من التفاصيل حول مشاريع الشركة، الرجاء مراجعة القسم (٣-٨-٢) «**المشاريع**».
- **الأراضي:** قامت الشركة بشراء أراضي جديدة وكذلك التصرف ببعض الأراضي، كما قامت الشركة برهن عدد من الأراضي في سياق أعمالها الاعتيادية مقابل تسهيلات ائتمانية، وللمزيد من التفاصيل عن الأراضي التي تملكها الشركة حاليًا وتفاصيلها، يرجى مراجعة القسم (٩-١٠) «**الأصول العقارية**».
- **العقود الجوهرية:** أبرمت الشركة عددًا من العقود الجوهرية مثل عقود التمويل وعقود الإنشاء، وعقود أخرى مع أطراف ذات علاقة. وللمزيد من التفاصيل عن العقود الحالية للشركة، يرجى مراجعة القسم (٩-٩) «**العقود الجوهرية**».
- **القضايا والمنازعات:** أصبحت الشركة طرفًا في عدد من القضايا. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٩-١١) «**الدعاوى والمطالبات القضائية**».
- **التراخيص:** حصلت الشركة على عدة تراخيص جديدة تتعلق بالأنظمة التي استجدت مثل رخصة وافي وتسجيل نظام ضريبة القيمة المضافة. وللمزيد من التفاصيل حول التراخيص الحالية للشركة، يرجى مراجعة القسم (٩-٧) «**الشهادات والموافقات والتراخيص الحكومية**».
- **استخدام المتحصلات:** بلغ إجمالي المتحصلات التي حصلت عليها الشركة في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية، والتي وافقت عليها الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٧م)، مبلغ ١,٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، حيث قامت الشركة بزيادة رأس مالها من (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق أسهم منحة وإصدار أسهم حقوق أولوية بعدد (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات للسهم الواحد وبسعر طرح يبلغ (٥٢) ريال سعودي (١٠ ريالات قيمة اسمية ومبلغ ٤٢ كعلاوة إصدار). ولمزيد من التفاصيل عن الاستخدام المفصح عنه والاستخدام الفعلي ونسبة الاختلاف وأسبابه، يرجى مراجعة القسم (٦-٣) «**إجمالي المتحصلات التي سبق الحصول عليها في آخر عملية إصدار أسهم حقوق أولوية وتحليلها**».

وتجدر الإشارة إلى أن هذا القسم لا يحتوي على جميع التغيرات التي حصلت منذ آخر نشرة إصدار، ولا يغني عن قراءة جميع المعلومات المذكورة في نشرة الإصدار هذه. وعليه، يتعين على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو الأسهم الجديدة وعدم الاعتماد على أي جزء منها بشكل منفرد بما يشمل هذا القسم، كما يتعين دراسة قسم «**إشعار مهم**» والقسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» الواردين في هذه النشرة قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو الأسهم الجديدة.

١٠- التعهد بالتغطية

ستقوم الشركة ومتعهد التغطية بإبرام اتفاقية تعهد بتغطية اكتتاب مائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم جديد بسعر طرح يبلغ (١١,٨) ريال سعودي للسهم الواحد، والتي تمثل ١٠٠٪ من أسهم حقوق الأولوية المطروحة للاكتتاب.

١-١٠ متعهد التغطية

يبين الجدول أدناه تفاصيل متعهد تغطية الاكتتاب.

الجدول رقم (٨٥): تفاصيل متعهد التغطية

متعهد التغطية
شركة الأهلي المالية ص.ب ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية الهاتف: ٩٦٦٩٢٠٠٠٠٢٣٢+ الفاكس: ٤٠٦٠٠٥٢ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

٢-١٠ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

تتضمن الشروط والأحكام الرئيسية لاتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب ما يلي:

- تتعهد الشركة لمتعهد التغطية أنه في تاريخ التخصيص سوف تصدر وتخصص لمتعهد التغطية جميع الأسهم الجديدة المتعهد بتغطيتها والتي لم يتم الاكتتاب بها خلال فترة الطرح وذلك بسعر الطرح.
- يتعهد متعهد التغطية للشركة بأنه في تاريخ التخصيص، سوف يقوم بشراء الأسهم المتعهد بتغطيتها والتي لم يتم الاكتتاب بها في فترة الطرح وذلك بسعر الطرح.
- يتقاضى متعهد التغطية مقابل مالي لقاء تعهده بتغطية الاكتتاب، والذي سيتم دفعه من متحصلات الطرح (ولمزيد من التفاصيل حول تكاليف الطرح، يرجى مراجعة القسم (٦) «**متحصلات الطرح**» من هذه النشرة).
- يخضع التزام متعهد التغطية بشراء جميع الأسهم التي لم يتم الاكتتاب بها خلال فترة الطرح لجميع أحكام وشروط اتفاقية التعهد بالتغطية والتي تشمل الأحكام المتعلقة باستيفاء الشروط المسبقة وإنهاء الاتفاقية.
- قدمت الشركة لمتعهد التغطية عدد من الضمانات والإقرارات والتعهدات المتعارف عليها في مثل هذه الاتفاقيات.

وفيما يلي تفاصيل الأسهم المتعهد بتغطيتها:

الجدول رقم (٨٦): تفاصيل الأسهم المتعهد بتغطيتها

إجمالي عدد الأسهم المتعهد بتغطيتها	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠
سعر الطرح	١١,٨
إجمالي قيمة الطرح المتعهد بتغطيته	١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠
النسبة المتعهد بتغطيتها من إجمالي قيمة الطرح	١٠٠٪

١١- الإعفاءات

لم تحصل الشركة على أي إعفاءات من الهيئة فيما يتعلق الطرح.

١٢- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

تقدمت الشركة بطلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة، وطلب إلى تداول السعودية لقبول إدراج الأسهم الجديدة، وتم الوفاء بكافة المتطلبات بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

يجب على جميع الأشخاص المستحقين والمؤسسات الاستثمارية قراءة أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب بعناية تامة قبل تقديم طلب الاكتتاب أو تعبئة نموذج اكتتاب المؤسسات؛ حيث يعتبر تقديم نموذج طلب الاكتتاب أو توقيع وتسليم نموذج اكتتاب المؤسسات بمثابة موافقة وقبول لأحكام وشروط الاكتتاب.

١-١٢ الطرح

بموجب نشرة الإصدار هذه، سيتم طرح أسهم حقوق أولوية بعدد مائة وخمسة وثلاثين مليون (١٣٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي يمثل ما نسبته (٥٦,٢٥٪) من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال، بسعر طرح يبلغ (١١,٨) ريال سعودي للسهم الواحد، وقيمة اسمية قدرها (١٠) ريالات سعودية، وبقيمة طرح إجمالية تبلغ (١,٥٩٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وسيتم إصدار الأسهم الجديدة بنسبة (٠,٥٦٢٥) سهم جديد لكل سهم حالي. وسيكون الاكتتاب في الأسهم الجديدة للأشخاص المستحقين.

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية

يتعين على الأشخاص المستحقين الراغبين في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية تقديم طلب الاكتتاب أثناء فترة الاكتتاب عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافةً إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط في المملكة خلال فترة الاكتتاب. وفي حال عدم ممارسة الأشخاص المستحقين لحقهم في الاكتتاب في الأسهم الجديدة بنهاية مرحلة الاكتتاب، سوف تطرح الأسهم المتبقية على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي.

ويتم تحديد عدد الأسهم التي يجوز لكل شخص مستحق الاكتتاب فيها بناءً على عدد حقوق الأولوية التي يملكها كل شخص مستحق، ويتم احتساب مبلغ الاكتتاب الذي يجب على المُكتتب دفعه بضرب إجمالي عدد الحقوق بسعر الطرح البالغ (١١,٨) ريال سعودي.

يقر المُكتتب بتقديمه نموذج طلب الاكتتاب بما يلي:

- الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب.
- أنه قد اطلع على نشرة الإصدار وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في هذه النشرة.
- أنه لم يسبق له التقدم بطلب اكتتاب في نفس الأسهم محل طلب الاكتتاب، وأن للشركة الحق في رفض كافة طلبات الاكتتاب المكررة.
- قبول الأسهم المخصصة بموجب طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في نشرة الإصدار ونموذج طلب الاكتتاب.
- ضمان عدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تقديمه.

٢-١٢ فترة التداول وفترة الاكتتاب وفترة الطرح المتبقي

تعتبر حقوق الأولوية حق مكتسب لجميع المساهمين المقيدين في سجل الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة الغير العادية («المساهمون المقيدون»)، وسيتم احتسابها بناء على عدد الأسهم المملوكة من قبل المساهمين المقيدين وفقًا لمعامل الأحقية. وبناءً على معامل الأحقية، سيتم تخصيص عدد (٠,٥٦٢٥) حق لكل سهم واحد مملوك للمساهم المقيد في تاريخ الأحقية. ويعطي كل حق لحامله أحقية ممارسة الاكتتاب بسهم واحد جديد، وذلك بسعر الطرح. وستظهر الحقوق في محافظ المساهمين المقيدين تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية، وسيتم حينها إشعار المساهمين المقيدين بإيداع الحقوق في محافظهم عن طريق الإعلان على موقع تداول السعودية وكذلك عن طريق خدمة تداولاتي المقدمة من قبل مركز إيداع وعبر الرسائل النصية القصيرة المرسلة من خلال شركات الوساطة. ولن يُسمح للمساهمين المقيدين بتداول هذه الحقوق أو الاكتتاب فيها إلا عند بداية فترتي التداول والاكتتاب.

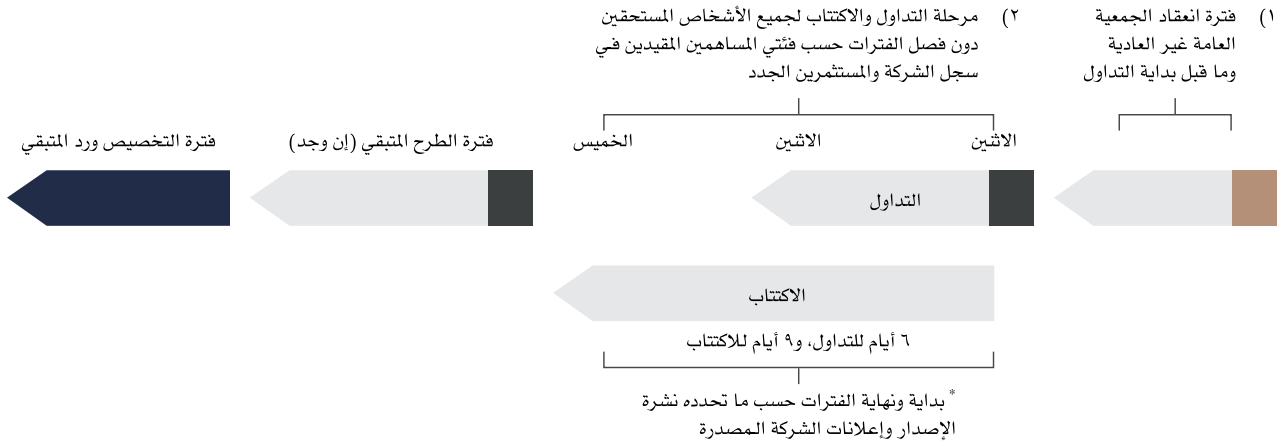
يتعين على الأشخاص المستحقين والراغبين في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية تقديم طلب الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب (تبدأ في (●) وتنتهي في (●)).

وفي حال عدم ممارسة حقوق الأولوية الخاصة بالأشخاص المستحقين بحلول نهاية فترة الاكتتاب، سوف تطرح الأسهم المتبقية الناتجة عن عدم ممارسة تلك الحقوق على المؤسسات الاستثمارية من خلال طرحها في فترة الطرح المتبقي.

وستتم عملية طرح أسهم حقوق الأولوية وفقًا للمراحل والتواريخ الموضحة أدناه:

- **تاريخ الأحقية:** المساهمين المالكين للأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، والمقيدون في سجل مساهمي الشركة بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، وذلك بتاريخ (●) (الموافق (●)م).
- **فترة التداول وفترة الاكتتاب:** تبدأ فترة التداول وفترة الاكتتاب بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) وتنتهي فترة التداول بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م)، وتنتهي فترة الاكتتاب بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م). وتجدر الإشارة إلى أن فترة التداول وفترة الاكتتاب سوف تبدآن في نفس اليوم في حين تستمر فترة التداول حتى انتهاء اليوم السادس من بداية الفترة، بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية اليوم التاسع من بداية نفس الفترة.
- **فترة الطرح المتبقي:** تبدأ من تاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) من الساعة ١٠:٠٠ صباحًا وحتى الساعة ٥:٠٠ مساءً من اليوم التالي بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م). وسيتم خلال هذه الفترة طرح الأسهم المتبقية على عدد من المؤسسات الاستثمارية، على أن تقدم تلك المؤسسات الاستثمارية عروضها لشراء الأسهم المتبقية خلال فترة الطرح المتبقي. وستخصص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (على ألا يقل عن سعر الطرح) على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. أما بالنسبة لكسور الأسهم، فسيتم إضافتها إلى الأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل. وستحصل الشركة على إجمالي سعر الطرح المتحصل من طرح الأسهم المتبقية وكسور الأسهم، فيما ستوزع متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (بما يتجاوز سعر الطرح) على الأشخاص المستحقين كلٌ بحسب ما يستحقه وذلك في موعد أقصاه (●) هـ (الموافق (●)م). أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم وطرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي.
- **التخصيص النهائي للأسهم:** سيتم تخصيص الأسهم لكل مستثمر بناءً على عدد الحقوق التي مارسها بشكل مكتمل وصحيح. وسوف يتم تسديد إجمالي سعر الطرح المتبقي وكسور الأسهم للشركة، وتوزع باقي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (بما يتجاوز سعر الطرح، إن وجد) على مستحقيها كلٌ بحسب ما يستحقه في موعد أقصاه (●)هـ (الموافق (●)م).
- **تداول الأسهم الجديدة في السوق:** سيبدأ تداول الأسهم الجديدة في نظام تداول عند استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأسهم الجديدة وتخصيصها وإدراجها.

الشكل (٣): رسم توضيحي لآلية حقوق الأولوية



١٢-٣ الأشخاص المستحقون غير المشاركين في الاكتتاب في الأسهم الجديدة

سيكون المساهمون المقيدون الذين لا يشاركون كليًا أو جزئيًا في الاكتتاب في الأسهم الجديدة عرضة لانخفاض نسبة ملكيتهم في الشركة إضافة إلى انخفاض قيمة الأسهم المملوكة لهم حاليًا. وبالنسبة للأشخاص المستحقين الذين لم يكتتبوا ولم يبيعوا حقوقهم فسيكونون عرضة للخسارة. ولن يحصل الأشخاص المستحقين غير المشاركين في الاكتتاب في الأسهم الجديدة على أية مزايا أو منافع مقابل أسهم حقوق الأولوية المستحقة لهم غير حصولهم على تعويض نقدي من متحصلات بيع الأسهم في الطرح المتبقي كلًا حسب ما يستحقه، وذلك في حال قيام المؤسسات الاستثمارية بشراء الأسهم الجديدة بسعر يتجاوز سعر الطرح خلال فترة الطرح المتبقي.

وفي حال كانت رغبة المؤسسات الاستثمارية شراء الأسهم المتبقية بسعر الطرح فقط، فلن يحصل الأشخاص المستحقين غير المشاركين في الاكتتاب على أي تعويض نتيجة عدم ممارستهم حقوق الأولوية في الأسهم الجديدة. وسيتم تحديد مبلغ التعويض (إن وجد) للأشخاص المستحقين الذين لم يشاركوا في الاكتتاب في الأسهم الجديدة كليًا أو جزئيًا ومستحقي كسور الأسهم عن طريق قسمة مبلغ التعويض على إجمالي عدد الأسهم التي لم يكتتب فيها من قبل الأشخاص المستحقين ومستحقي كسور الأسهم.

١٢-٤ التخصيص

ستقوم الشركة ومدير الاكتتاب بفتح حساب أمانة ليتم إيداع متحصلات الاكتتاب فيه. وسيتم تخصيص الأسهم لكل مستثمر بناءً على عدد الحقوق التي مارسها بشكل مكتمل وصحيح. أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم وطرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. وسوف يتم تسديد إجمالي سعر الطرح المتبقي للشركة، وتوزع باقي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (أي ما يتجاوز سعر الطرح، إن وجد) على مستحقيها كلًا حسب ما يستحقه في موعد أقصاه تاريخ (●)هـ (الموافق (●)م). وفي حال تبقي أسهم بعد ذلك غير مكتتب فيها فسيقوم متعهد التغطية بشراء تلك الأسهم الجديدة المتبقية بسعر الطرح وستخصص له.

وسيتم تخصيص العدد النهائي للأسهم لكل شخص مستحق دون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب وذلك بقيدها في حسابات المكتتبين. ويجب على الأشخاص المستحقين الاتصال بالوسيط الذي تم تقديم طلب الاكتتاب من خلاله للحصول على أية معلومات إضافية. وسوف يتم الإعلان عن نتائج التخصيص في موعد أقصاه (●)هـ (الموافق (●)م).

١٢-٥ دفع مبالغ التعويض

سيتم دفع مبالغ التعويض (إن وجدت) للأشخاص المؤهلين الذين لم يشاركوا كليًا أو جزئيًا في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية في موعد أقصاه (●) هـ (الموافق (●)م).

١٢-٦ نشرة الإصدار التكميلية

يجب على الشركة تقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة، وذلك حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، إذا علمت الشركة في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار وقبل اكتمال الطرح بأي من الآتي:

أ. وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار.

ب. ظهور أي مسائل إضافية مهمة كان من الواجب تضمينها في نشرة الإصدار.

ويجوز للمستثمر الذي اكتتب في الأسهم الجديدة قبل نشر نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدل اكتتابه في هذه الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح.

١٢-٧ تعليق أو إلغاء الطرح

للهيئة في أي وقت أن تصدر قرار بتعليق الطرح إذا رأت أن الطرح يمكن أن ينتج عنه إخلال بنظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق. كما أنه من الممكن أن يتم إلغاء الطرح في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على الطرح.

١٢-٨ القرارات والموافقات التي تطرح الأسهم الجديدة بموجبها

فيما يلي القرارات والموافقات التي يتم بموجبها طرح الأسهم أسهم حقوق الأولوية:

أ. توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م) بزيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية.

ب. توصية مجلس إدارة الشركة في قراره بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢م) بتعديل توصية زيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية.

ج. موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ (●)هـ (الموافق (●)م) على زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية.

د. موافقة تداول السعودية بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥م) على طلب إدراج الأسهم الجديدة.

ه. إعلان هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م) بشأن موافقتها على طرح أسهم حقوق الأولوية.

١٢-٩ القيود المفروضة على التداول في حقوق الأولوية

باستثناء القيود التنظيمية المفروضة على الأسهم المدرجة بشكل عام، لا يوجد أي قيود مفروضة على تداول حقوق الأولوية.

١٢-١٠ أسئلة وأجوبة عن آلية طرح أسهم حقوق أولوية جديدة

١. ما هي حقوق الأولوية؟

هي أوراق مالية قابلة للتداول تعطي حاملها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة المطروحة عند اعتماد زيادة في رأس المال. وتعتبر هذه الأوراق حقًا مكتسبًا لجميع المساهمين المالكين للأسهم عند نهاية التداول في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. ويعطي كل حق لحامله أحقية الاكتتاب في سهم واحد جديد وذلك بسعر الطرح.

٢. لمن تُمنح حقوق الأولوية؟

لجميع مالكي الأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدين في سجل الشركة لدى مركز إيداع بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي الجمعية، وهو ما يعرف بتاريخ الأحقية.

٣. متى يتم إيداع حقوق الأولوية؟

بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وموافقتها على زيادة رأس المال من خلال طرح أسهم حقوق أولوية. وتودع حقوق الأولوية كأوراق مالية في المحافظ الخاصة بالمساهمين المقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وستظهر الحقوق في محافظهم تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية، ولن يُسمح للمساهمين المقيدين بتداول هذه الحقوق أو الاكتتاب فيها إلا عند بداية فترتي التداول والاكتتاب.

٤. كيف يتم إشعار المساهمين المقيدين بإيداع حقوق الأولوية في محافظهم؟

يتم إشعار المساهمين المقيدين بإيداع الحقوق في محافظهم عن طريق الإعلان على موقع تداول السعودية وكذلك عن طريق خدمة تداولاتي المقدمة من قبل مركز إيداع وعبر الرسائل النصية القصيرة المرسلة من خلال شركات الوساطة.

٥. كم عدد حقوق الأولوية التي سيحصل عليها المساهم المقيد؟

يعتمد عدد الحقوق التي سيحصل عليها المساهم المقيد على عدد الأسهم التي يملكها في الشركة وذلك بحسب سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية، حيث سيتم تحديد عدد الحقوق المستحقة لكل مساهم مقيد بناءً على معامل الأحقية.

٦. ما هو معامل الأحقية؟

هو المعامل الذي يمكن للمساهم المقيد من خلاله معرفة عدد حقوق الأولوية المستحقة له مقابل الأسهم التي يمتلكها وفق سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ اجتماع الجمعية العامة غير العادية. ويحسب هذا المعامل بقسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم الحالية للشركة. فعلى سبيل المثال، إذا كان عدد الأسهم المصدرة لشركة يساوي (١,٠٠٠) سهم وقامت تلك الشركة بزيادة رأس مالها عن طريق طرح (٥٠٠) سهم جديد بحيث ارتفع عدد أسهمها إلى (١,٥٠٠) سهم، فسيكون معامل الأحقية في هذه الحالة حق واحد لكل سهمين.

وفي حال نتج عن عملية احتساب عدد الحقوق المستحقة لأي من مساهمي الشركة بناءً على معامل الأحقية كسور، فسيتم تقريب الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح. ونظرًا لأن معامل الأحقية هو (٠,٥٦٢٥) حق لكل سهم واحد مملوك للمساهم المقيد في تاريخ الأحقية، فإذا كان المساهم المقيد يملك ألف (١,٠٠٠) سهم في تاريخ الأحقية سيخصص له (٥٦٢) حق وليس (٥٦٢,٥) مقابل ما يملكه من أسهم، وسيتم تعويضه عن أي كسور إذا تم الاكتتاب بأسهم الطرح المتبقي بسعر يتجاوز سعر الطرح.

٧. هل سيختلف اسم ورمز تداول الحقوق عن اسم ورمز أسهم الشركة؟

نعم، سيتم إضافة الحقوق المكتسبة إلى محافظ المستثمرين تحت اسم السهم الأصلي، وبإضافة كلمة حقوق أولوية، إضافة إلى رمز جديد لهذه الحقوق.

٨. ما هي قيمة الحق عند بداية تداوله؟

سعر الافتتاح للحق سيكون الفرق بين سعر إغلاق سهم الشركة في اليوم السابق لإدراج الحقوق وبين سعر الطرح (قيمة الحق الإرشادية). على سبيل المثال (باستخدام أسعار افتراضية): إذا كان سعر إغلاق سهم الشركة في اليوم السابق لإدراج الحقوق هو خمسة عشر (١٥) ريال سعودي وسعر الطرح عشرة (١٠) ريالات سعودية، فإن السعر الافتتاحي للحق سيكون خمسة (٥) ريالات سعودية.

٩. من هو المساهم المقيد؟

هو أي مساهم يظهر اسمه في سجل مساهمي الشركة بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

١٠. هل يستطيع المساهمون المقيدون الاكتتاب في أسهم إضافية؟

نعم، يستطيع المساهمون المقيدون الاكتتاب في أسهم إضافية من خلال شراء حقوق جديدة عن طريق السوق خلال فترة التداول.

١١. هل من الممكن أن يفقد المساهم المقيد أحقيته في الاكتتاب حتى لو كان يحق له حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس المال عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

نعم، يفقد المساهم أحقيته في الاكتتاب في حال قام ببيع أسهمه في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية أو في يوم التداول السابق لتاريخ انعقاد الجمعية.

١٢. كيف تتم عملية الاكتتاب؟

يتم تقديم طلبات الاكتتاب من خلال المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافةً إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط للمستثمرين.

١٣. هل يمكن الاكتتاب أكثر من مرة ومن خلال أكثر من وسيط؟

نعم يمكن، وستعتمد كمية الأسهم التي يمكن الاكتتاب بها من خلال كل وسيط على عدد الحقوق المتوفرة في المحفظة الاستثمارية لدى الوسيط ذي الصلة. وفي جميع الأحوال، يجب مراعاة ألا تزيد كمية الأسهم المكتتب بها عن عدد الحقوق المملوكة عند انتهاء فترة تداول الحقوق، حيث أن أي زيادة في عدد الأسهم المكتتب بها عن عدد الحقوق المملوكة عند انتهاء فترة التداول سينتج عنه إلغاء طلب الاكتتاب.

١٤. هل يمكن للشخص المستحق الاكتتاب في أسهم أكثر من الحقوق المملوكة له؟

لا يمكن للشخص المستحق الاكتتاب في أسهم أكثر من الحقوق المملوكة له.

١٥. في حال امتلاك أسهم الشركة من خلال أكثر من محفظة استثمارية، في أي محفظة يتم إيداع حقوق الأولوية؟

سيتم إيداع حقوق الأولوية في نفس المحفظة المودع بها أسهم الشركة المرتبطة بالحقوق. فعلى سبيل المثال، إذا كان المساهم يملك ألف (١,٠٠٠) سهم في الشركة على النحو التالي: ثمانمائة (٨٠٠) سهم في محفظة (أ) ومائتي (٢٠٠) سهم في محفظة (ب)، فإن مجموع الحقوق التي ستودع للمساهم هي (٥٦٢) حق على اعتبار أن لكل سهم (٠,٥٦٢٥) حق. وعليه، سيتم إيداع (٤٥٠) حق في محفظة (أ) و(١١٢) حق في محفظة (ب). وسيتم تعويض المساهم المستحق عن أي كسور إذا تم الاكتتاب بأسهم الطرح المتبقي بسعر يتجاوز سعر الطرح.

١٦. هل يحق لحملة شهادات الأسهم الاكتتاب والتداول؟

نعم، يحق لحملة شهادات الأسهم الاكتتاب ولكن لن يستطيعوا تداول الحقوق والاكتتاب في الأسهم الجديدة إلا بعد إيداع الشهادات في محافظ استثمارية عن طريق الوسطاء أو مركز إيداع وبعد تقديم كافة المستندات المطلوبة.

١٧. إذا تم الاكتتاب في الأسهم الجديدة وتم بيع الحقوق بعد ذلك ماذا يحدث في هذه الحالة؟

في حال قام أحد المساهمين المقيدين بالاكتتاب ومن ثم بيع حقوق الأولوية ولم يتم شراء عدد حقوق أولوية يعادل عدد الحقوق التي اكتتب فيها قبل نهاية فترة التداول فسيتم رفض طلب الاكتتاب كليًا في حال تم بيع جميع الحقوق أو جزئيًا بما يعادل ما تم بيعه من حقوق وسيتم إبلاغ المساهم المقيد وإعادة مبلغ الاكتتاب المرفوض إليه.

١٨. هل يحق لمن اشترى حقوق إضافية تداولها مرة أخرى؟

نعم، يحق له بيعها وشراء حقوق أخرى خلال فترة التداول فقط.

١٩. هل بالإمكان بيع بعض حقوق الأولوية؟

نعم، بإمكان المستثمر بيع بعض من هذه الحقوق والاكتتاب بالجزء المتبقي.

٢٠. متى يستطيع المساهم الاكتتاب في حقوق الأولوية التي اشتراها خلال فترة التداول؟

بعد انتهاء عملية تسوية شراء الحقوق (وهي يومي عمل من تاريخ عملية الشراء)، على أن يتم الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب.

٢١. هل يستطيع صاحب حقوق الأولوية البيع أو التنازل عن الحق بعد انقضاء فترة التداول؟

لا يمكن ذلك. بعد انقضاء فترة التداول، يتبقى لمالك الحق فقط ممارسة الحق في الاكتتاب بالأسهم الجديدة (أو عدم ممارسة ذلك). وفي حال عدم ممارسة الحق، قد يخضع المستثمر للخسارة أو الانخفاض في قيمة محفظته الاستثمارية.

٢٢. ماذا يحدث لحقوق الأولوية التي لم يتم بيعها أو ممارسة الاكتتاب فيها خلال فترة التداول ومرحلة الاكتتاب؟

في حال عدم الاكتتاب بكامل الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب، تطرح الأسهم المتبقية على عدد من المؤسسات الاستثمارية من خلال مدير الاكتتاب، ويتم دفع قيمة التعويض (إن وجد) لمالك الحقوق بعد خصم سعر الطرح، علما بأن المستثمر قد لا يحصل على أي مقابل إذا تم البيع في فترة الطرح المتبقي بسعر الطرح.

٢٣. من له الحق في حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس مال المصدر عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

يحق للمساهم المقيد في سجل مساهمي الشركة لدى مركز إيداع بنهاية تداول يوم الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس مال عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية.

٢٤. متى يتم تعديل سعر السهم نتيجة لزيادة رأس مال المصدر عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

يتم تعديل سعر السهم عن طريق تداول السعودية قبل بداية تداول اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال.

٢٥. لو قام مستثمر بشراء أسهم في الشركة في يوم انعقاد الجمعية فهل يحق له الحصول على حقوق الأولوية المترتبة على زيادة رأس مال المصدر؟

نعم، حيث أنه سيتم قيد المستثمر في سجل مساهمي الشركة بعد يومي عمل من تاريخ شراء الأسهم (أي بنهاية ثاني يوم تداول يلي يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية)، مع الأخذ بالاعتبار بأن حقوق الأولوية سوف تمنح لجميع المساهمين المقيدين في سجل الشركة بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس المال، ولكن لن يحق له الحضور أو التصويت في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

٢٦. إذا كان لدى المستثمر أكثر من محفظة مع أكثر من شركة وساطة، كيف سيتم احتساب الحقوق له؟

سيتم توزيع نصيب المستثمر على المحافظ التي يمتلكها المستثمر، بحسب نسبة الملكية الموجودة في كل محفظة، وفي حال وجود كسور سيتم تجميع تلك الكسور، وإذا أكملت رقمًا صحيحًا أو أكثر يتم إضافة الرقم الصحيح إلى المحفظة التي يملك فيها المستثمر أكبر كمية من الحقوق.

٢٧. ما هي فترات التداول والاكتتاب؟

يبدأ تداول واكتتاب الحقوق في الوقت ذاته. وينتهي التداول في نهاية التداول في اليوم السادس، بينما يستمر الاكتتاب حتى اليوم التاسع وذلك حسب ما هو مذكور في هذه النشرة وإعلانات الشركة.

٢٨. هل يمكن الاكتتاب خلال عطلة نهاية الأسبوع؟

كلا، لا يمكن ذلك.

٢٩. هل يستطيع عامة المستثمرين من غير المساهمين المقيدين الاكتتاب في أسهم حقوق أولوية؟

نعم، وذلك بعد إتمام وتسوية شراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول، مع مراعاة القيود التنظيمية المفروضة على تداول الأسهم المدرجة بشكل عام.

٣٠. هل سيتم إضافة أي رسوم أخرى لعمليات تداول حقوق الأولوية؟

سيتم تطبيق نفس العمولات على عمليات البيع والشراء كما هي بالأسهم ولكن دون حد أدنى لمبلغ العمولة.

مساعدة إضافية:

في حال وجود أي استفسارات، الرجاء التواصل مع الشركة على البريد الإلكتروني: investor.relations@al-akaria.com. ولأسباب قانونية، سوف يكون بمقدور الشركة تقديم المعلومات الواردة في هذه النشرة ولن يكون بمقدورها تقديم المشورة بشأن الأسس الموضوعية لإصدار الحقوق أو حتى تقديم المشورة المالية أو الضريبية أو القانونية أو الاستثمارية. ولمزيد من المعلومات عن شروط وأحكام الاكتتاب، فضلًا راجع القسم (١٢) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» وبقية المعلومات الواردة في هذه النشرة.

١١-١٢ تداول الأسهم الجديدة

سوف يبدأ تداول الأسهم الجديدة بعد الانتهاء من جميع الإجراءات النظامية اللازمة، وسيتم الإعلان عنه لاحقًا على موقع تداول السعودية.

١٢-١٢ بنود متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطرافها من مقدمي طلبات الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لصالحهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة، ويشترط أنه فيما عدا ما جرى عليه النص تحديدًا في هذه النشرة، فإنه لا يتم التنازل عن الطلب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو التفويض بها لأي من الأطراف المشار إليهم دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة العربية السعودية وتفسر وتنفذ طبقًا لها. وقد يتم توزيع نشرة الإصدار هذه باللغتين العربية والإنجليزية، وفي حالة وجود تعارض بين النسختين العربية والإنجليزية من هذه النشرة، يعمل بالنسخة العربية.

١٣- التغير في سعر السهم نتيجةً لزيادة رأس المال

إن سعر الإغلاق لسهم الشركة في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال هو (●) ريال سعودي، وسوف يعاد تحديده عند (●) ريال سعودي في الجلسة الافتتاحية في اليوم التالي. ويمثل التغير تراجعًا بنسبة (●) في المائة. وفي حال عدم اكتتاب المساهمين المقيدين في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب، فإن ذلك سيؤدي إلى انخفاض نسبة ملكيتهم في الشركة.

وفيما يلي طريقة حساب سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال:

أولًا: حساب القيمة السوقية للشركة عند إغلاق التداول في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال:

عدد أسهم الشركة في نهاية يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال x سعر الإغلاق لسهم الشركة في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية = القيمة السوقية للشركة عند إغلاق التداول في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

ثانيًا: حساب سعر السهم في الجلسة الافتتاحية في اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال:

(القيمة السوقية للشركة عند الإغلاق في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية + قيمة أسهم حقوق الأولوية) / (عدد أسهم الشركة في نهاية يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال + عدد الأسهم الجديدة المطروحة للاكتتاب) = سعر السهم المتوقع في افتتاحية اليوم الذي يلي يوم انعقاد الجمعية العامية غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

١٤- التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١-١٤ نبذة حول طلب وتعهدات الاكتتاب

يُمكن الاكتتاب باستخدام منصّات التداول أو من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط للمستثمرين. وسيتم الاكتتاب بالأسهم الجديدة على مرحلة واحدة وفقًا لما يلي:

- سيتاح في هذه الفترة لجميع المساهمين المقيدين والمستثمرين الجدد الاكتتاب في الأسهم الجديدة.
- سيتاح للمساهم المقيد الاكتتاب مباشرة بعدد الحقوق المخصصة له أو جزء منها خلال فترة الاكتتاب. وفي حال شراء المساهم المقيد حقوقًا جديدة، فسيتاح له الاكتتاب بها بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة).
- سيتاح للمستثمرين الجدد – ممن قاموا بشراء حقوق خلال فترة التداول – بالاكتتاب في الأسهم الجديدة بعد انتهاء فترة تسوية عملية شراء الحقوق (يومي عمل من تاريخ شراء الحقوق الجديدة).
- سيتاح الاكتتاب إلكترونيًا عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر الشراء والبيع بالإضافة إلى الاكتتاب في القنوات والوسائل الأخرى المتوفرة لدى الوسيط.

يعطي كل حق من حقوق الأولوية لحامله أحقية الاكتتاب بسهم واحد جديد، وذلك بسعر الطرح، ويقر المكتتب في الأسهم الجديدة بالتالي:

- قبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في نشرة الإصدار هذه.
- أنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- قبوله للنظام الأساسي للشركة.
- التعهد بعدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تنفيذه.

٢-١٤ عملية التخصيص

سيتم تخصيص أسهم حقوق الأولوية على الأشخاص المستحقين بناءً على عدد الحقوق التي مارسوها بشكل مكتمل وصحيح. أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم وطرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. وسوف يتم تسديد إجمالي سعر الطرح المتبقي للشركة، وتوزع باقي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (أي ما يتجاوز سعر الطرح، إن وجد) على مستحقيها كلًا حسب ما يستحقه في موعد أقصاه تاريخ (●)هـ (الموافق (●)م). وفي حال تبقي أسهم بعد ذلك غير مكتتب فيها فسيقوم متعهد التغطية بشراء تلك الأسهم الجديدة المتبقية بسعر الطرح وستخصص له ولن يكون هناك تعويضات للمستثمرين الذين لم يكتتبوا أو لم يبيعوا حقوقهم، وأصحاب كسور الأسهم خلال فترة الطرح المتبقي. ويجب على الأشخاص المستحقين الاتصال بالوسيط الذي تم الاكتتاب من خلاله للحصول على أية معلومات إضافية. وسوف يتم الإعلان عن نتائج التخصيص في موعد أقصاه (●)هـ (الموافق (●)م).

٣-١٤ السوق المالية السعودية

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وبدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة في عام ١٩٩٠م. يتم التعامل بالأسهم عبر نظام إلكتروني من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول بشكلٍ متكامل ابتداء من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بالتسوية. ويتم التداول في كل يوم عمل (من الأحد إلى الخميس) على فترة واحدة من الساعة (١٠) صباحاً وحتى الثالثة (٣:٠٠) مساء، ويتم خلال هذه الفترة تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات، فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة (٩:٣٠) صباحًا وحتى الساعة (١٠) صباحًا.

ويعمل نظام تداول على مطابقة الأوامر حسب السعر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقًا للسعر. وبشكل عام، تنفذ أوامر السوق أولًا (وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار)، وتليها الأوامر محددة السعر. وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر، فإنه يتم تنفيذها وفقًا لتوقيت الإدخال.

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

وينبغي على الشركة الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات ذات الأهمية للمستثمرين عبر نظام تداول. ويتولى نظام تداول مسؤولية مراقبة السوق، بهدف ضمان عدالة التداول وانسياب عمليات التداول في الأسهم.

١٤-٤ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي

تم تقديم طلب لدى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة وطلب إلى تداول السعودية لقبول إدراجها، وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وتم الوفاء بالمتطلبات كافة. ومن المتوقع قبول الإدراج وبدء التداول في السوق بمجرد انتهاء التخصيص النهائي للأسهم الجديدة. وسوف يتم الإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لتداول السعودية في حينه. علمًا بأن التواريخ والمواعيد الواردة في هذه النشرة غير نهائية ويمكن تغييرها في أي وقت بعد موافقة الهيئة.

على الرغم من أن الأسهم الحالية للشركة مدرجة في السوق، إلا أنه لا يمكن تداول الأسهم الجديدة إلا بعد الموافقة على تخصيصها للمكتتبين المستحقين ومقدمي العروض فيما يتعلق بطرح الأسهم المتبقية وإيداعها في حسابات تداول الخاصة بهم. ويمنع منعًا باتًا التداول في الأسهم الجديدة إلى حين الموافقة على التخصيص. ويتحمل المكتتبون الذين يشاركون في أي نشاطات التداول المحظورة المسؤولية كاملة عنها، ولا يقع على عاتق الشركة أي مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

١٥- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة الذي يقع في مدينة الرياض شارع العليا العام، مركز العقارية بلازا – طابق ٥، ص.ب ٣٥٧٢ الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية، وذلك خلال ساعات العمل الرسمية من الساعة الثامنة (٠٨:٠٠) صباحًا حتى الساعة الرابعة (١٦:٠٠) مساءً وذلك ابتداءً من أول يوم عمل بعد تاريخ الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، ولن تقل تلك الفترة عن (١٤) يومًا قبل تاريخ انعقاد الجمعية، وستبقى متاحةً للمعاينة حتى نهاية فترة الطرح.

المستندات الخاصة بالتأسيس ونظام الشركة:

١. النظام الأساسي للشركة.
٢. عقد تأسيس الشركة.
٣. السجل التجاري للشركة.

الموافقات المتعلقة بالطرح:

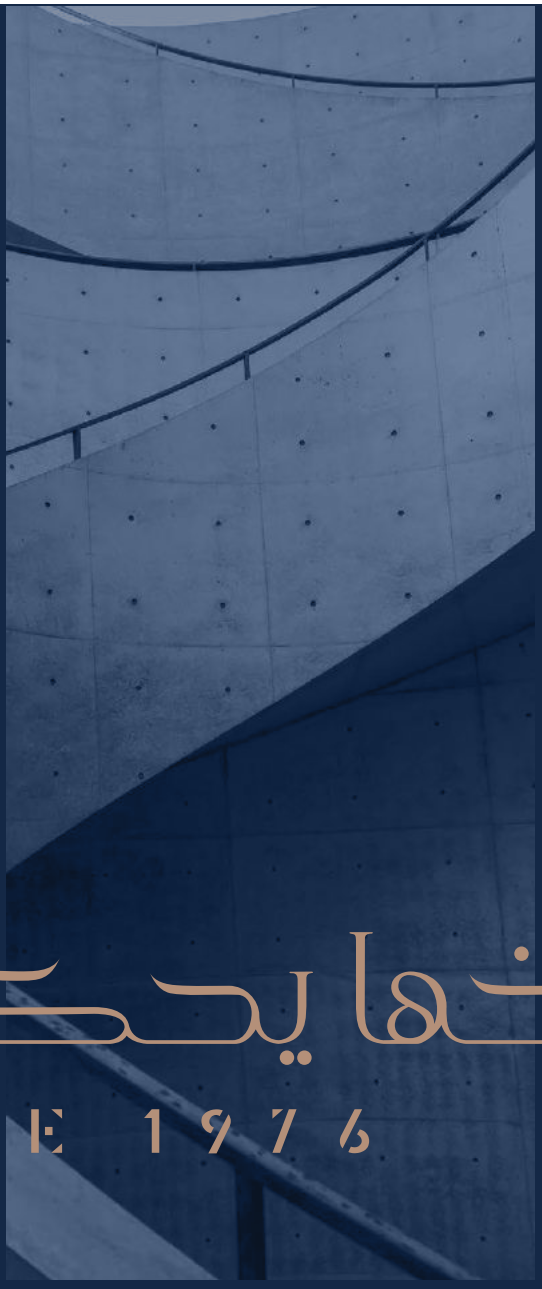
١. قرار مجلس الإدارة بالتوصية بزيادة رأس المال من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية، والقرار اللاحق بتعديل حجم الزيادة.
٢. موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال.*
٣. موافقة تداول السعودية على إدراج الأسهم الجديدة.
٤. موافقة هيئة السوق المالية على طرح أسهم حقوق الأولوية.

التقارير والخطابات والمستندات:

١. دراسة جدوى مشروع لافينير.
٢. دراسة جدوى مشروع ذا قيتوي.
٣. دراسة جدوى مشروع مجمع اليمامة.
٤. تقرير السوق.
٥. اتفاقيه التعهد بالتغطية واتفاقية إدارة الاكتتاب.**
٦. الموافقات الخطية من قبل مستشاري الشركة على إدراج أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذه النشرة.

* ستكون متاحةً للاطلاع عليها في أول يوم عمل يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية.

** ستكون متاحةً للاطلاع عليها في أول يوم عمل يلي إبرامها.



تاريخها يحكي

SINCE 1976

92000 39 38
www.al-akaria.com
@AlakariaSA